



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **088** DE

( 03 MAR 2017 )

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.**

**En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el numeral 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y por los artículos 26 y 48 del Decreto Distrital 190 de 2004, y**

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios y distritos, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de *“prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”*.

Que el artículo 38 del Decreto – Ley 1421 de 1993 señala como atribuciones del Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. la de ejercer la potestad reglamentaria, expidiendo decretos, órdenes y resoluciones necesarias para asegurar la debida ejecución de los acuerdos

Que el artículo 4 de la Ley 388 de 1997, *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*, establece como uno de los fines del ordenamiento territorial *“atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible”*.

Que el ejercicio del ordenamiento del territorio constituye una función pública, que de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, la cual

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 2 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

debe ser ejercida con sujeción a los principios señalados en el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, esto es *“la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios”*.

Que el artículo 6 de la Ley 388 de 1997 señala que el Ordenamiento del Territorio Municipal y Distrital debe *“incorporar instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras”*.

Que a su turno, el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 señala que, además de los Planes de Ordenamiento Territorial existen otras acciones urbanísticas que regulan la transformación territorial, las cuales en todo caso deberán estar autorizadas o contenidas en los mencionados Planes de Ordenamiento.

Que el artículo 9 de la Ley 388 de 1997 define los Planes de Ordenamiento Territorial como los instrumentos básicos para desarrollar el proceso de ordenamiento de los territorios municipales, mediante los cuales se establecen *“el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”*.

Que la Corte Constitucional mediante Sentencia C-795 de 2000 señaló que *“La función de ordenamiento del territorio comprende una serie de acciones, decisiones y regulaciones, que definen de manera democrática, participativa, racional y planificada, el uso y desarrollo de un determinado espacio físico territorial con arreglo a parámetros y orientaciones de orden demográfico, urbanístico, rural, ecológico, biofísico, sociológico, económico y cultural. Se trata, ni más ni menos, de definir uno de los aspectos más trascendentales de la vida comunitaria como es su dimensión y proyección espacial”*.

Que conforme con lo expuesto las acciones urbanísticas que las entidades territoriales adopten para cumplir los principios y fines del ordenamiento territorial, constituyen la materialización de los principios y los fines esenciales del Estado Social de Derecho.

Que en desarrollo de lo anterior, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para Bogotá, D. C., fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 3 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Que el artículo 44 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece dentro de la jerarquización de los instrumentos de planeamiento, como instrumento del segundo nivel, los planes de ordenamiento zonal, los cuales *“(…) tienen alcance sobre territorios específicos, precisan y ajustan de manera específica las condiciones del ordenamiento de los mismos”*

Que en desarrollo del anterior mandato, el artículo 48 del Decreto Distrital 190 de 2004 consagró como instrumentos de planificación intermedia para los suelos urbanos y de expansión urbana del Distrito Capital los Planes de Ordenamiento Zonal, definidos como: *“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.*

*(…) 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”*

Que el párrafo del artículo 48 ibídem establece la obligación de la Administración Distrital de elaborar *“los planes para el ordenamiento zonal del área de expansión de Usme y para el sector norte del Distrito Capital, los cuales servirán de base para la adopción de los planes parciales”*

Que en coherencia con las disposiciones mencionadas, el artículo 26 del Decreto Distrital 190 de 2004, señala que el componente urbanístico de las operaciones urbanas debe desarrollarse mediante planes zonales.

Que en ejercicio de la función pública del ordenamiento y con la finalidad de precisar la reglamentación urbanística del POT para el sector norte de la ciudad, se expidió el Decreto Distrital 043 de 2010, *“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte y se dictan otras disposiciones”*.

Que en desarrollo de las disposiciones mencionadas, el Decreto Distrital 043 de 2010, además de señalar los sistemas estructurantes y los aprovechamientos urbanísticos, estableció los mecanismos para la adquisición de suelos requeridos para construir la infraestructura necesaria para el POZ Norte. No

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 4 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

obstante, no definió los instrumentos jurídicos y los procedimientos que permitirían lograr el funcionamiento de los mecanismos de financiación para ejecutar la infraestructura requerida y proveer la vivienda de interés social y prioritaria.

Que el artículo 89 del Decreto Distrital 043 de 2010, sujetó el desarrollo del POZ Norte a la reglamentación de los mecanismos de adquisición del suelo, de financiación, así como la definición de los diseños y efectiva construcción de los sistemas estructurantes del área a intervenir.

Que con el objeto de ajustar el Sistema de Movilidad y Transporte, revisar los compromisos y actividades institucionales, reglamentar la segregación de las áreas con usos dotacionales, entre otros temas, se expidió el Decreto Distrital 464 de 2011 *“Por el cual se modifica y adiciona el Decreto Distrital 043 de 2010, que adoptó el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte y se dictan otras disposiciones”*.

Que el Decreto Distrital 464 de 2011 precisó la reglamentación urbanística señalada por el Decreto Distrital 43 de 2010. Sin embargo no reglamentó los instrumentos jurídicos y financieros que permitieran su aplicación.

Que con el propósito de regular mecanismos alternativos para la adquisición del suelo correspondiente a la malla vial arterial junto con sus intersecciones, el Parque Metropolitano Guaymaral y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA-, se expidió el Decreto Distrital 537 de 2011 *“Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”*.

Que pese a que los instrumentos jurídicos y logísticos para el funcionamiento del intercambio de edificabilidad fueron reglamentados, los diseños de la malla vial arterial y la infraestructura matriz de servicios públicos del POZ Norte continuaron sin ser elaborados, por consiguiente se tornó imposible, material y jurídicamente, para la Administración Distrital la aprobación de acciones y actuaciones urbanísticas que permitieran el desarrollo real y efectivo del ámbito espacial del POZ Norte con fundamento en los decretos que han sido expedidos a la fecha.

Que el Decreto Distrital 140 de 2012 *“Por medio del cual se deroga el Decreto Distrital 537 de 2011, y los artículos 71 y 72 del Decreto Distrital 043 de 2010 y 37 del Decreto Distrital 464 de 2011, y se*

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 5 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

*dictan otras disposiciones”*, dejó sin efectos los mecanismos para la adquisición de suelos establecidos en la reglamentación anteriormente citada.

Que como consecuencia de haberse derogado el mecanismo de intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional, las entidades Distritales solamente podían recurrir a los mecanismos tradicionales establecidos en la ley para obtener el suelo, lo que implicaba la obtención previa de los recursos necesarios para efectuar las adquisiciones voluntarias o expropiaciones, situación que ha impedido la ejecución de las obras de infraestructura del POZ Norte.

Que dada la falta de instrumentos que permiten ejecutar efectivamente las obras de infraestructura, mediante radicados Nos. 2-2014-33387 del 31 de julio de 2014, 1-2014-033462 y 1-2014-027299 del 14 de agosto de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP solicitó a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá *“(…) abstenerse de expedir factibilidades de servicios para planes parciales y en general para los predios en tratamiento de desarrollo localizados en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte”*.

Que ante la dificultad jurídica, económica y técnica para ejecutar la infraestructura del Sector Norte del Distrito, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP inició la revisión del contenido de los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011, de conformidad con la normatividad local y nacional vigente.

Que atendiendo los principios del régimen normativo establecidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, así como la racionalización y simplificación del ordenamiento jurídico, como herramienta para afianzar la seguridad jurídica y brindar a la comunidad normas de fácil comprensión y consulta, se hace necesario modificar íntegramente las normas urbanísticas que reglamentan el desarrollo físico del ámbito espacial del POZ Norte, generando instrumentos jurídicos y financieros que reglamenten su inmediato y eficaz desarrollo.

Que en virtud de la importancia paisajística y ecosistémica del Humedal Torca – Guaymaral, como elemento principal de la Estructura Ecológica Principal del POZ Norte, en adelante y para todos los efectos legales se denominará Plan de Ordenamiento Zonal del Norte como *“Ciudad Lagos de Torca”*.

Que para el proceso de revisión de la normatividad urbanística aplicable a la Ciudad Lagos de Torca, se elaboró un Documento Técnico de Soporte a partir de las condiciones existentes en el territorio, en el cual se describe la planificación territorial de esta zona, los instrumentos de gestión del suelo aplicables,

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pg. 6 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

así como los esquemas y mecanismos que permiten la financiación y ejecución de los proyectos de infraestructura requeridos, mediante sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que como resultado de la elaboración de los estudios técnicos de soporte, se encontró que con la finalidad de atender los procesos de cambio del suelo que en efecto permitirán lograr el acceso a la vivienda, a la infraestructura y en general a los espacios públicos, satisfaciendo las necesidades actuales y futuras de los habitantes del Distrito Capital, las condiciones de ordenamiento del POZ Ciudad Lagos de Torca deben ser definidas, precisadas y ajustadas de manera completa mediante la presente reglamentación.

Que aun cuando el marco normativo en materia urbanística y ambiental no dispone como requisito obligatorio para la expedición del Plan de Ordenamiento Zonal el trámite de concertación ambiental, la Administración Distrital consideró importante contar con la participación activa de las respectivas Autoridades Ambientales, para lo cual se surtió el proceso de concertación voluntario de los aspectos ambientales con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, sobre el suelo de expansión dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca y, con la Secretaría Distrital de Ambiente, sobre el suelo urbano de Ciudad Lagos de Torca, teniendo en cuenta que el presente instrumento legal es un instrumento de planeación intermedio al cual deberán sujetarse las demás acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen dentro de la Ciudad Lagos de Torca.

Que el 16 de noviembre de 2016, como consecuencia del proceso de concertación de los aspectos ambientales, el Director de Ordenamiento Territorial de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR-, y el Secretario de Planeación del Distrito, suscribieron Acta de Concertación Ambiental, incluida en la Resolución No. 2513 de 2016, para la expedición de las normas urbanísticas contenidas en este decreto, en lo que respecta al suelo de expansión urbana que se localiza al interior de la Ciudad Lagos de Torca.

Que el 30 de noviembre de 2016 el Secretario Distrital de Ambiente y el Secretario Distrital de Planeación, suscribieron Acta de Concertación Ambiental, incluida en la Resolución No. 02074 de 2016, para la expedición de las normas urbanísticas contenidas en este decreto, en lo que respecta al suelo urbano que se localiza al interior de la Ciudad Lagos de Torca

Que de acuerdo con lo señalado en las Actas de Concertación Ambiental antes relacionadas, su contenido hará las veces de determinantes ambientales dentro del trámite de adopción de los planes

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 7 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

parciales, en los términos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”* Estará a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP el trámite de concertación ambiental de los planes parciales que de conformidad con la normatividad vigente así lo requieran, dando cumplimiento a lo indicado en las respectivas actas de concertación, incluido el deber de informar el avance del proyecto a la autoridad ambiental.

Que con la finalidad de garantizar la conectividad de los diversos ecosistemas que se encuentran en la zona y su articulación con las áreas urbanas y rurales colindantes, entre estos el Humedal Torca – Guaymaral, las rondas y zonas de protección ambiental de los cuerpos hídricos naturales, el Parque Metropolitano Guaymaral y demás elementos delimitados por el Decreto Distrital 190 de 2004, este decreto establece lineamientos de restauración y paisajismo, de protección ambiental, de manejo de rondas y zonas de manejo y protección ambiental, así como las obras de recuperación del Humedal Torca-Guaymaral que deberán tener en cuenta los desarrollos urbanos.

Que en el área del ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal se señalan zonas de conectividad complementaria a los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal, los cuales no forman parte de los suelos de protección y sobre las cuales se deberán localizar parte de las cesiones públicas obligatorias de los desarrollos urbanísticos, con la finalidad de permitir la conexión biológica y la articulación del espacio público urbano con la estructura ecológica principal existente.

Que en lo relacionado con el cumplimiento del artículo séptimo de la Resolución No. 475 de 2000 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, el hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante concepto OAJ-8140-E2-2016-025795 del 7 de Octubre de 2016 acerca de las medidas que se debían cumplir en el área del corredor de la Autopista norte coincidente con la franja denominada AP- 2 indicó:

*“De lo previsto por la norma se colige claramente, que efectivamente el desarrollo urbanístico será permitido en dicha zona, siempre y cuando el mismo tenga en cuenta y priorice la preservación y conectividad de los sistemas hídricos y corredores biológicos.”*

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 8 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

*Así las cosas, el desarrollo urbanístico será posible en las áreas urbanas denominadas “Corredor Autopista Norte” y “Sector San Simón”, pero bajo el cumplimiento de ciertas condiciones ambientales que resultan de obligatorio cumplimiento.*

Que adicional a lo anterior, el Plan de Manejo de la Reserva Forestal Thomas Van der Hammen, adoptado mediante Acuerdo 21 de 2014 de la CAR en el literal f del artículo 23 dispuso:

**“Artículo 23. Función amortiguadora y perspectiva regional.** La superficie circunvecina a la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá, D. C. “Thomas Van der Hammen”, deberá cumplir una función amortiguadora, que permita mitigar los impactos negativos de las acciones humanas sobre esta área.

*En este sentido, el ordenamiento territorial que se adopte en el Distrito Capital y los municipios vecinos a la reserva, deberá orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones sobre el área, contribuir a subsanar alteraciones por efecto de las presiones en dicha zona, armonizar la ocupación y transformación del territorio con los objetivos de conservación enunciados, y aportar a la conservación de los elementos biofísicos, los elementos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con el área.*

*Bajo esta perspectiva, los Planes de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital y los municipios de Chia y Cota, deben incorporar las determinantes ambientales consagradas en ese acto administrativo, al igual que aspectos que propendan por generar un equilibrio regional en la Sabana, tales como:*

(...)

*d) Priorizar y promover la restauración y preservación de la vegetación protectora y la continuidad de los sistemas hídricos, mediante la generación de corredores ecológicos y herramientas del paisaje, garantizando la función de conectividad entre los Cerros Orientales de Bogotá y el Cerro Majui. Para el caso del Distrito Capital, esta orientación deberá ser impulsada principalmente durante el proceso de formulación de la Unidad de Planificación Rural del Norte y del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte;*

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 9 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

(...)

*f) Conforme a lo dispuesto en el artículo 7º de la Resolución número 475 de 2000, expedida por el entonces Ministerio del Medio Ambiente, se deberá propiciar la conformación de áreas verdes y la preservación de la conectividad de la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá, D. C. “Thomas Van der Hammen”, y de los Cerros Orientales, en el área del Corredor de la Autopista Norte, coincidente con la Franja de Conexión Ambiental (AP-2). Para tales efectos, los nuevos desarrollos urbanos en las zonas limítrofes al área de reserva forestal, además de las zonas de amortiguación, deberán propender por ubicar las áreas de cesión para zonas verdes en este sector.”*

Que en lo relacionado con la evaluación y prevención de riesgo, la entonces Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, hoy Instituto Distrital para la Gestión del Riesgo y el Cambio Climático - IDIGER, como máxima autoridad distrital en materia de gestión del riesgo, emitió Concepto Técnico No. CT-4872 del 29 de junio de 2007, ratificado el 2 de mayo de 2016 mediante concepto técnico RO-869302010, por el cual estableció que la zonificación de amenaza de inundación señalada en el Decreto Distrital 190 de 2004 se encuentra vigente y es la aplicable para el área de la Ciudad Lagos de Torca.

Que mediante el presente decreto se señalan los lineamientos que deberán seguir los desarrollos que se localicen sobre suelos considerados con amenaza alta mitigable por inundación, con la finalidad de mitigar los riesgos que se puedan presentar.

Que en relación con el Sistema de Movilidad y Transporte, se advierte que el Decreto Distrital 190 de 2004 señala que la localización de las vías de malla vial arterial, principal y complementaria, que articulan la ciudad y garantizan su consolidación, puede ser ajustada, siempre y cuando se respeten las características y valores del trazado urbano, en caso que exista la necesidad para ello.

Que el Plan de Ordenamiento Zonal está previsto en el Decreto Distrital 190 de 2004 como un instrumento de planeación mediante el cual se definen y precisan las infraestructuras requeridas para el ordenamiento de un área específica, permitiendo la reglamentación de la normatividad urbanística general contenida en el POT en este aspecto.

Que el artículo 173 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece que la formulación de las secciones viales obedecerá ente otros criterios al de prioridad y operatividad, mediante los cuales se pretende

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 10 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

garantizar la complementación de los diferentes modos de transporte, la fluidez del transporte público y la prioridad del transporte en bicicleta, a través de una definición adecuada del ancho de los carriles que tenga en consideración el entorno y las velocidades deseadas de operación.

Que el artículo 177 del Decreto Distrital 190 de 2004, señala los anchos mínimos de las secciones viales, los cuales pueden ser ampliados con la finalidad de que su trazado corresponda a los criterios generales señalados en el citado artículo 173 del mismo Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el estudio técnico de movilidad contenido en el Documento Técnico de Soporte, que hace parte integral del presente decreto, establece que las secciones viales de las vías arteriales de Ciudad Lagos de Torca deben ser ampliadas, como quiera que su ancho no responde a las condiciones actuales de movilidad de la ciudad.

Que atendiendo a los principios para formular las secciones viales de Ciudad Lagos Torca y en virtud de la facultad atribuida a los Planes Zonales por el artículo 48 del Decreto Distrital 190 de 2004, como instrumentos de planificación intermedia por los cuales se puede ajustar la conformación de la malla vial, y dados los requerimientos técnicos y ambientales, mediante el presente instrumento se precisará el trazado y ancho de las secciones que conforman las vías arteriales dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca.

Que teniendo en cuenta la potestad que el POT le asigna al presente Plan de Ordenamiento Zonal de reglamentar de forma detallada e íntegra el proyecto urbano Ciudad Lagos de Torca, es necesario precisar las áreas requeridas para la localización de los equipamientos del Sistema Integrado Transporte Público dentro de su ámbito de aplicación, habilitándose igualmente la utilización del sótano de las cesiones públicas obligatorias, para la ubicación de estos equipamientos, buscando la eficiencia del espacio público.

Que de conformidad con los artículos 62 y 159 del Acuerdo 645 de 2016 “Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 “Bogotá mejor para todos” el Complejo de Intercambio Modal Norte es uno de los proyectos del Subsistema de Transporte, considerado como estratégico por la administración distrital.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 11 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Que para la ejecución de los proyectos asociados al sistema de movilidad, el artículo 158 del Acuerdo 645 de 2016, señala que es necesario definir mecanismos normativos, de gestión y financiación que sirvan de base para la ejecución efectiva de los mismos.

Que el artículo 139 de ese mismo Acuerdo, autoriza a *“(…)Transmilenio S.A. o a la entidad que el gobierno distrital designe en la reglamentación que expida sobre la materia, para que a través de terceros y mediante mecanismos como concesiones o Asociaciones Público Privadas, entre otros, adelante la construcción y operación de los intercambiadores modales del Distrito Capital y demás infraestructura relacionada con transporte o movilidad (…)”*.

Que en virtud de dicha autorización, Transmilenio S.A. adelantó el proceso de estudio de la iniciativa privada de Asociación Público Privada (APP) *“Solución integrada de los Complejos de Integración Modal de la Calle 80 y Autopista Norte”*, en el marco de la normativa nacional vigente y la reglamentación distrital aplicable.

Que como resultado del estudio de dicha iniciativa, Transmilenio S.A. mediante Resolución No. 577 del 14 de octubre de 2016 consideró de interés público el proyecto de APP, conforme a las políticas sectoriales y la priorización de proyectos a ser desarrollados por la administración y por tanto otorgó concepto favorable para continuar con la estructuración del proyecto y realizar los estudios de factibilidad requeridos en el numeral 2.2.2.15.5. del Decreto Nacional 1082 de 2015, así como los que se determinan en el Anexo Técnico 1 que hace parte integral de dicha Resolución.

Que en esta medida y teniendo en cuenta las características del Complejo de Intercambio Modal como infraestructura del subsistema de transporte y su incidencia en el resto del POZ Norte - Ciudad Lagos de Torca, en el presente decreto se establecen condiciones urbanísticas específicas para su ejecución y para la implantación de usos complementarios, así como mecanismos que aseguran la vinculación de las áreas de suelo necesarias para su desarrollo y priorizar su ejecución como proyecto estratégico del Distrito.

Que el presente Plan de Ordenamiento Zonal, como instrumento de planificación intermedia en virtud del cual se puede precisar y ajustar la normatividad urbanística para armonizar los aprovechamientos y usos de una zona específica, puede señalar los aprovechamientos urbanísticos aplicables, básicos y adicionales, en función de la proximidad a los ejes viales, de las infraestructuras de soporte y de la cantidad de espacio público generado, así como la intensidad de los usos, sus condiciones y la incorporación de nuevos usos dentro del marco normativo general del POT.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 12 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Que Ciudad Lagos de Torca involucra parte del suelo de expansión del Distrito, sobre el cual el artículo 32 de la Ley 388 de 1997 ha previsto que para su incorporación al perímetro urbano se deberá dotar con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social, previa la adopción del respectivo plan parcial.

Que los artículos 34 y 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, señalan que las cargas locales comprenden las cesiones obligatorias y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, las cuales deberán ser asumidas por los propietarios de los inmuebles objeto de desarrollo; mientras que las cargas generales, corresponden al costo, incluido suelo y dinero, de infraestructura vial principal, redes matrices de servicios públicos y a los elementos de la Estructura Ecológica Principal, las cuales deberán ser asumidas por todos los beneficiados con la ejecución de dichas obras y deberán ser financiadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Que en iguales términos el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 clasifica como carga general a la infraestructura vial principal, conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía, así como las redes matrices y troncales de servicios públicos que hacen parte de los sistemas estructurantes y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.

Que de acuerdo con lo señalado en el numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, el aprovechamiento del suelo en edificación en el tratamiento de desarrollo se dividió en básico y adicional, donde el primero de ellos responde a la asunción de cargas locales, mientras que el segundo es producto de los aportes voluntarios, suelos y recursos económicos, para la construcción de carga general que se efectúen a favor del Distrito.

Que debido a que actualmente está derogado el Decreto Distrital 537 de 2011, el Distrito no cuenta con un sistema de reparto de cargas y beneficios para el Plan de Ordenamiento Zonal Ciudad Lagos de Torca, que permita adquirir los suelos requeridos y construir la infraestructura de carga general, sin acudir a los mecanismos tradicionales para la adquisición del suelo.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 13 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Que en virtud del artículo 38 de la Ley 388 de 1997, el cual establece que *“en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados”*, la presente reglamentación establece un sistema de reparto de cargas y beneficios, mediante el cual se financien las cargas que dan soporte a la operación urbana, con el aporte voluntario de suelo y/o recursos en dinero o especie, mecanismo éste que operará sin perjuicio de los demás instrumentos ordinarios establecidos en las normas para la adquisición de suelos por parte del Distrito.

Que este mecanismo supone la ejecución de medios de actuación concertada entre el sector público y el privado, para lo cual se maximiza el potencial urbanístico mediante la asunción de cargas generales en un sector determinado, como contraprestación al aporte voluntario de los recursos necesarios para la ejecución de obras de carga general, las cuales, según lo establecido por el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, corresponde financiar en principio al Estado, como garante de la prestación de los servicios públicos y de la construcción de las obras que demande el progreso local.

Que en el mismo sentido la Sección Primera del Honorable Consejo de Estado, mediante Sentencia del 31 de julio de 2014, dentro del proceso No. 25000232400020070023502, al analizar el contenido de los artículos citados con anterioridad señaló que:

*“(…) no resulta contrario a derecho que exista la posibilidad de (…) concebir las metodologías que permitan distribuir las cargas y los beneficios de manera equitativa, cuando pretendan compensar componentes de cargas generales dada la función del producto inmobiliario que resulte de la urbanización. Por tanto, es posible que las autoridades territoriales establezcan fórmulas o ecuaciones que permitan establecer que aquellos que producen mayores beneficios dada la mayor incidencia de su proyecto para el desarrollo urbanístico del Distrito, deban por tanto tener mayor participación en las cargas urbanísticas.*

*Lo anterior teniendo de presente el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, norma según la cual corresponde a las “reglamentaciones” determinar las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general. Por tanto es posible que se puedan imponer cesiones frente a cargas generales, por cuanto estas cargas están dentro del espacio público en general.*

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 14 de 249

*"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones."*

*(...) las cesiones que los propietarios de inmuebles hacen con destino a las vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, es obligatoria, por lo que le correspondía a la administración distrital expedir la reglamentación para las diferentes actuaciones urbanísticas (...)"*

Que frente a la diferencia existente entre el ejercicio de competencias y normas de carácter urbanístico con los tributos, el fallo *ibidem* determinó que:

*"(...) teniendo de presente que se trata del ejercicio de competencias y normas de carácter urbanístico, la Sala observa que no se vulneraron los principios y normas constitucionales que regulan la creación de los tributos, así como los elementos que los estructuran de acuerdo con los artículos 338 y 363 de la Carta Política.*

*Lo anterior, por cuanto la figura de la cesión de suelo no tiene naturaleza tributaria por tratarse de una institución urbanística, que corresponde ejecutar al alcalde y para el caso en estudio al Alcalde Mayor de Bogotá, D.C..*

*(...) Según lo visto, las cesiones de suelo no corresponden a ningún tipo de tributo, pues se trata de cargas sociales, que aunque pueden llegar a representar cargas también económicas para quien desarrolla el proyecto urbanístico, no tienen una naturaleza tributaria pues no se dan los elementos que configuran el impuesto (...)"*

Que es necesario fijar reglas transparentes, claras y eficientes que incentiven la formación de expectativas reales de aprovechamiento del suelo para los diferentes actores involucrados en el ámbito espacial de Ciudad Lagos de Torca.

Que la expedición de la normatividad que reglamente el suelo que comprende Ciudad Lagos de Torca evitará el desarrollo informal de la zona y garantizará la debida protección a los elementos de la Estructura Ecológica Principal, accesibilidad a los servicios públicos, así como la ejecución de una estructura urbana que permita la articulación entre las nuevas zonas de vivienda, espacios públicos, movilidad y conectividad eficiente.

Que teniendo en cuenta los antecedentes antes descritos y de la revisión de la normatividad vigente aplicable al Sector Norte del Distrito, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP ha efectuado el estudio jurídico y de conveniencia de la derogatoria parcial del Decreto Distrital 043 de 2010 y la derogatoria

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 15 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

total del Decreto Distrital 464 de 2011, del cual se concluye la necesidad derogarlos con la finalidad de establecer una reglamentación clara y uniforme que permita ejecutar la infraestructura de este Sector y cumplir los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que frente al proceso de participación ciudadana para la expedición de este acto administrativo, por ser de contenido general, son aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997 y en el numeral 8 del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011.

Que en este sentido, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP informó a la comunidad acerca de la formulación de las siguientes actuaciones para garantizar la participación ciudadana en el proceso de expedición de este acto administrativo, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997:

1. Publicación del proyecto de acto administrativo. En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8° del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, se invitó a la comunidad en general para que manifestará sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, mediante su publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, el día 1 de septiembre de 2016 por un periodo de tres semanas.
2. Atención de inquietudes por parte de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP: En este punto se abrió un canal de atención personalizada, en las instalaciones de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la citada Secretaría.
3. Publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP del proyecto de acto administrativo con las modificaciones resultantes del proceso de concertación ambiental y socialización el día 6 de diciembre de 2016.
4. Publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP del proyecto de acto administrativo con las modificaciones resultantes del proceso de revisión y análisis el día 23 de febrero de 2017.

Que ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP se presentaron observaciones, propuestas, aportes, y sugerencias relacionados con el proyecto de decreto, mediante oficios y correos electrónicos, los cuales

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 16 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

fueron evaluados y tenidos en cuenta para la elaboración de este acto administrativo, conforme se registra en la matriz de Participación Ciudadana que se elaboró para el presente decreto.

Que en el mismo sentido, y conforme a la información de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, el proyecto de decreto se envió a los siguientes gremios con la finalidad de que manifestaran sus opiniones y observaciones: Cámara de Comercio de Bogotá y Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol Seccional Bogotá y Cundinamarca.

Que según lo informado por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, de las mencionadas observaciones, aportes y sugerencias relacionadas con el proyecto de decreto, se efectuó la correspondiente evaluación técnica y jurídica, incorporándose en el presente acto administrativo, aquellas cuyos contenidos resultaron procedentes, y que atienden de mejor manera al interés general, de conformidad y en concordancia con la normatividad previamente señalada.

Que en virtud de las consideraciones señaladas por la Ley y la reglamentación distrital, se expide el presente decreto.

En mérito de lo expuesto,

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 17 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**DECRETA:**

**CONTENIDO**

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES .....	32
Capítulo 1 - Ámbito de aplicación.....	32
ARTÍCULO 1 Objeto.....	32
ARTÍCULO 2 Ámbito de aplicación.....	32
ARTÍCULO 3 Delimitación de Ciudad Lagos de Torca. ....	32
ARTÍCULO 4 Clasificación del suelo.....	33
ARTÍCULO 5 Documentos del Decreto.....	34
ARTÍCULO 6 Definiciones.....	35
Capítulo 2 - Objetivos.....	38
ARTÍCULO 7 Objetivos generales.....	38
ARTÍCULO 8 Objetivos específicos.....	39
TÍTULO II - SISTEMAS ESTRUCTURANTES .....	43
Capítulo 1 - Estructura Ecológica Principal, Zonas de Conectividad Ecológica y Zonas Sujetas a Amenaza .....	43
ARTÍCULO 9 Composición de la Estructura Ecológica Principal de Ciudad Lagos de Torca.....	43
ARTÍCULO 10 Entorno ecosistémico estructural de Ciudad Lagos de Torca.....	48
ARTÍCULO 11 Lineamientos de diseño de las Zonas Verdes.....	48
ARTÍCULO 12 Construcción sostenible.....	48
ARTÍCULO 13 Prevención de las barreras a la conectividad biológica.....	49

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 18 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 14	Lineamientos para la actualización del Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral.....	50
ARTÍCULO 15	Lineamientos para el manejo de Rondas Hidráulicas de Quebradas.....	53
ARTÍCULO 16	Lineamientos para el manejo de Zonas de Manejo y Preservación Ambiental. .....	54
ARTÍCULO 17	Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC).....	56
ARTÍCULO 18	Lineamientos de manejo para las Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC). .....	57
ARTÍCULO 19	Lineamientos para el manejo de los Lagos de Golf y sus Rondas Hidráulicas. .....	57
ARTÍCULO 20	Lineamientos para la articulación del urbanismo con la Estructura Ecológica Principal. ....	58
ARTÍCULO 21	Franja corredor de la Autopista Norte coincidente con franja AP-2. ....	59
ARTÍCULO 22	Aplicación de los lineamientos de la adopción de Planes Parciales.....	60
ARTÍCULO 23	Compensaciones ambientales.....	61
ARTÍCULO 24	Plan de arqueología preventiva.....	61
	Subcapítulo I - Zonas sujetas a amenaza y riesgo.....	61
ARTÍCULO 25	Componentes.....	61
ARTÍCULO 26	Medidas de mitigación del riesgo por remoción en masa. ....	61
ARTÍCULO 27	Medidas de mitigación del riesgo por inundación.....	63
ARTÍCULO 28	Desarrollos o edificaciones existentes ubicados en amenaza por inundación.....	64
ARTÍCULO 29	Lineamientos para los planes de mitigación de los desarrollos existentes en las zonas de alta amenaza por inundación. ....	64
	Capítulo 2 - Suelos de Protección .....	65

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 19 de 249

*"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones."*

ARTÍCULO 30 Definición. ....	65
ARTÍCULO 31 Componentes.....	65
Capítulo 3 - Estructura Funcional y de Servicios .....	66
Subcapítulo Único - Sistema de movilidad .....	66
ARTÍCULO 32 Sistema de movilidad.....	66
Sección A. - Subsistema de transporte .....	66
ARTÍCULO 33 Subsistema de transporte.....	67
ARTÍCULO 34 Corredores troncales para el sistema Transmilenio. ....	67
ARTÍCULO 35 Complejo de Intercambio Modal –CIM-. Sistema Integrado de Transporte Público. ....	68
ARTÍCULO 36 Patios del Sistema Integrado de Transporte Público –SITP. ....	69
ARTÍCULO 37 Sistema de ciclorrutas. ....	71
Sección B - Sistema vial.....	71
ARTÍCULO 38 Subsistema vial. ....	71
ARTÍCULO 39 Malla vial arterial principal.....	71
ARTÍCULO 40 Malla vial arterial complementaria. ....	74
ARTÍCULO 41 Intersecciones viales a desnivel.....	75
ARTÍCULO 42 Diseño de las vías arteriales. ....	76
ARTÍCULO 43 Ejecución de la malla vial arterial.....	76
ARTÍCULO 44 Zonas de reserva de la Malla Vial Arterial. ....	77
ARTÍCULO 45 Dimensiones mínimas para andenes, carriles y controles ambientales.....	78
ARTÍCULO 46 Dimensiones mínimas para puentes.....	78

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 3 MAR 2017 Pág. 20 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 47 Malla Vial Local.....	78
ARTÍCULO 48 Lineamientos de ecourbanismo en los trazados viales en general.....	79
Subcapítulo II - Sistema de servicios públicos.....	79
Sección A - Sistema de acueducto y alcantarillado.....	79
ARTÍCULO 49 Componentes del sistema de acueducto. ....	80
ARTÍCULO 50 Condiciones técnicas generales del sistema de acueducto. ....	80
ARTÍCULO 51 Sistema de acueducto matriz principal. ....	80
ARTÍCULO 52 Componentes del sistema de alcantarillado.....	81
ARTÍCULO 53 Sistema de alcantarillado sanitario y pluvial. ....	81
ARTÍCULO 54 Permisos de vertimientos.....	82
ARTÍCULO 55 Diseños de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial.....	83
ARTÍCULO 56 Sistema Urbano de Drenaje Sostenible - SUDS.....	84
ARTÍCULO 57 Lineamientos para el manejo del sistema de vallados.....	85
Sección B - Sistema de aseo.....	87
ARTÍCULO 58 Componentes.....	87
ARTÍCULO 59 Sistema de aseo.....	88
Sección C - Sistema de energía eléctrica .....	88
ARTÍCULO 60 Componentes.....	88
ARTÍCULO 61 Sistema de energía eléctrica. Transmisión, distribución, alumbrado público.....	88
ARTÍCULO 62 Alumbrado público.....	89
Sección D - Sistema de gas .....	89
ARTÍCULO 63 Componentes.....	89

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 21 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 64 Sistema de gas natural domiciliario.....	90
Sección E - Sistema de telecomunicaciones.....	90
ARTÍCULO 65 Componentes.....	90
ARTÍCULO 66 Sistema de telecomunicaciones.....	91
ARTÍCULO 67 Subterranización de redes.....	91
Sección F - Condiciones para el trámite de las solicitudes de factibilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.....	92
ARTÍCULO 68 Término para resolver la solicitud de viabilidad y disponibilidad inmediata.....	92
ARTÍCULO 69 De la solicitud de servicios y las vinculaciones de los usuarios.....	92
ARTÍCULO 70 Factibilidad de servicios públicos.....	92
ARTÍCULO 71 Disponibilidad inmediata de servicios públicos.....	93
Subcapítulo III - Sistema de equipamientos.....	93
ARTÍCULO 72 Sistema de equipamientos.....	93
ARTÍCULO 73 Planes maestros de equipamientos.....	93
ARTÍCULO 74 Permanencia de los usos dotacionales.....	94
ARTÍCULO 75 Aplicación de los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo para inmuebles con uso dotacional en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca.....	94
ARTÍCULO 76 Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.....	97
ARTÍCULO 77 Acciones de mitigación ambiental para usos dotacionales.....	103
ARTÍCULO 78 Acciones de mitigación de servicios públicos y otros usos dotacionales ..	103
ARTÍCULO 79 Edificabilidad para usos dotacionales.....	103
ARTÍCULO 80 Zonas verdes de equipamientos.....	105

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 22 de 249

*"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones."*

ARTÍCULO 81 Zonas verdes de cementerios y centros deportivos y recreativos (clubes).	106
ARTÍCULO 82 Zonas verdes de establecimientos educativos. ....	106
ARTÍCULO 83 Segregación de los usos dotacionales. ....	106
ARTÍCULO 84 Condiciones para la ejecución de infraestructura de transporte y equipamientos en los suelos de carga general de Ciudad Lagos de Torca. ....	107
Subcapítulo IV - Sistema de espacio público. ....	108
ARTÍCULO 85 Sistema de espacio público. ....	108
ARTÍCULO 86 Componentes del espacio público. ....	109
ARTÍCULO 87 Elementos naturales que integran el espacio público. ....	109
ARTÍCULO 88 Lineamientos ambientales para parques. ....	115
ARTÍCULO 89 Espacio público y espacio público efectivo por habitante. ....	117
Capítulo 4 - Estructura socioeconómica y espacial. ....	117
ARTÍCULO 90 Componentes de la estructura socioeconómica y espacial. ....	117
TÍTULO III - NORMA URBANÍSTICA. ....	118
Capítulo 1 - Normas sobre usos. ....	118
ARTÍCULO 91 Áreas de actividad. ....	118
ARTÍCULO 92 Área de Actividad Industrial. ....	118
ARTÍCULO 93 Área de Actividad Dotacional. ....	119
ARTÍCULO 94 Área de Actividad de Comercio y Servicios. ....	119
ARTÍCULO 95 Área de Actividad Residencial. ....	120
ARTÍCULO 96 Área Urbana Integral. ....	120
ARTÍCULO 97 Usos indicativos del suelo. ....	121

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 23 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 98	Condiciones para los usos dotacionales.....	129
ARTÍCULO 99	Condiciones para los usos comerciales y de servicios.....	129
ARTÍCULO 100	Condiciones para los usos residenciales.....	132
ARTÍCULO 101	Lineamientos sobre el manejo del ruido.....	134
ARTÍCULO 102	Asignación de usos.....	134
Capítulo 2 -	Tratamientos urbanísticos.....	135
ARTÍCULO 103	Tratamientos urbanísticos.....	135
Subcapítulo I -	Tratamiento de Desarrollo.....	136
ARTÍCULO 104	Ámbito de aplicación.....	136
ARTÍCULO 105	Acciones y actuaciones en el tratamiento de desarrollo.....	137
ARTÍCULO 106	Proceso de urbanización en zonas sujetas a amenaza media o alta por inundación.....	138
ARTÍCULO 107	Subdivisión previa al proceso de urbanización.....	139
ARTÍCULO 108	Subdivisión como resultado del proceso de urbanización.....	140
ARTÍCULO 109	Proyecto de urbanización por etapas.....	143
ARTÍCULO 110	Modificación de proyectos urbanísticos.....	143
ARTÍCULO 111	Cesiones públicas obligatorias.....	144
ARTÍCULO 112	Condiciones para las cesiones públicas obligatorias de parques.....	144
ARTÍCULO 113	Usos permitidos en el subsuelo de las cesiones públicas obligatorias para parques.....	148
ARTÍCULO 114	Usos en las cesiones públicas para parques públicos.....	148
ARTÍCULO 115	Condiciones para las cesiones públicas obligatorias para equipamientos públicos.....	148

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017, 03 MAR 2017, Pág. 24 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 116	Usos en las cesiones públicas para equipamientos. ....	150
ARTÍCULO 117	Condiciones de ocupación, edificabilidad y volumetría en las zonas de cesión pública para equipamientos públicos. ....	150
ARTÍCULO 118	Áreas públicas en el proceso de desarrollo por urbanización. ....	151
ARTÍCULO 119	Malla Vial Local vehicular y peatonal. ....	151
ARTÍCULO 120	Accesos vehiculares. ....	153
ARTÍCULO 121	Estándares de habitabilidad. ....	155
ARTÍCULO 122	Normas volumétricas. ....	156
ARTÍCULO 123	Sótanos y Semisótanos. ....	159
ARTÍCULO 124	Cerramientos. ....	160
ARTÍCULO 125	Conformación del equipamiento comunal privado. ....	161
Sección A. - Planes Parciales de Desarrollo .....		162
ARTÍCULO 126	Delimitación de Planes Parciales. ....	163
ARTÍCULO 127	Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales. ....	166
ARTÍCULO 128	Normatividad aplicable al Plan Parcial No. 01 – “Valmaría” .....	167
ARTÍCULO 129	Normatividad aplicable a los Planes Parciales Nos. 23, 24 y 25. ....	168
ARTÍCULO 130	Procedimiento para la formulación y aprobación de los Planes Parciales. ....	168
ARTÍCULO 131	Condiciones para la expedición de los Planes Parciales. ....	169
ARTÍCULO 132	Condiciones para la expedición de licencias de urbanización en las áreas sometidas a Plan Parcial. ....	169
ARTÍCULO 133	Instrumentos de planificación complementarios. ....	170
ARTÍCULO 134	Determinantes ambientales con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental de Planes Parciales. ....	170

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 25 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 135	Acreditación del cumplimiento de las determinantes ambientales dentro del trámite de Planes Parciales .....	171	
ARTÍCULO 136	Del trámite de concertación con la Secretaría Distrital de Ambiente y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.....	171	
Sección B - Normas Urbanísticas para los sectores sujetos al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo que no se encuentran dentro del ámbito de los Planes Parciales .....			172
ARTÍCULO 137	Ámbito de aplicación.....	172	
ARTÍCULO 138	Aprovechamientos urbanísticos en las licencias urbanísticas.....	172	
Sección C - Vivienda de Interés Social y Prioritario .....			174
ARTÍCULO 139	Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.....	174	
ARTÍCULO 140	Procedimientos y condiciones para el cumplimiento de la destinación de suelo para VIS y VIP en las actuaciones de urbanización.....	175	
Subcapítulo II - Tratamiento de Renovación Urbana .....			176
ARTÍCULO 141	Ámbito de aplicación.....	176	
ARTÍCULO 142	Usos del suelo para las zonas incorporadas bajo el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.....	177	
ARTÍCULO 143	Cesiones públicas obligatorias para el Tratamiento de Renovación Urbana.....	177	
ARTÍCULO 144	Condiciones para las cesiones públicas obligatorias de parques.....	178	
ARTÍCULO 145	Condiciones para las cesiones públicas obligatorias de equipamientos públicos.....	179	
ARTÍCULO 146	Normas de ocupación, edificabilidad y volumetría en las zonas de cesión pública para equipamientos públicos.....	181	
ARTÍCULO 147	Accesibilidad vehicular.....	181	

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03** MAR 2017 Pág. 26 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 148	Estándares de habitabilidad y normas volumétricas para las zonas incorporadas bajo el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.....	183
ARTÍCULO 149	Aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones de reurbanización.....	183
ARTÍCULO 150	Actuaciones de Reurbanización por Tratamiento de Renovación Urbana por Reactivación en La Parcelación El Jardín.....	184
	Subcapítulo III- Tratamiento de Consolidación.....	185
ARTÍCULO 151	Ámbito de aplicación.....	185
ARTÍCULO 152	Normas de edificabilidad para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón y densificación moderada.....	185
	Subcapítulo IV - Tratamiento de Conservación.....	186
ARTÍCULO 153	Ámbito de aplicación.....	186
	Sección A - Bienes de Interés Cultural de Ámbito Nacional.....	187
ARTÍCULO 154	Determinantes de superior jerarquía.....	187
ARTÍCULO 155	Área afectada y zona de influencia de los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.....	187
ARTÍCULO 156	Normas generales para los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.....	187
ARTÍCULO 157	Requisitos generales para autorizar la intervención en Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.....	188
	Sección B - Bienes de Interés Cultural de Ámbito Distrital.....	188
ARTÍCULO 158	Normas generales para los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital.....	188
ARTÍCULO 159	Tipos de intervención de los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital.....	188

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 27 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 160	Requisitos generales para autorizar la intervención en los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital.....	189
ARTÍCULO 161	Subdivisiones.....	190
Subcapítulo V – Normas comunes a todos los tratamientos .....		190
ARTÍCULO 162	Subdivisión para entrega anticipada de suelos de carga general.....	190
ARTÍCULO 163	Sótanos y semisótanos.....	190
ARTÍCULO 164	Destinación y localización del equipamiento comunal privado.....	192
ARTÍCULO 165	Estacionamientos.....	192
TÍTULO IV - REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS .....		196
ARTÍCULO 166	Esquema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.....	196
Capítulo 1 - Cargas Urbanísticas .....		196
ARTÍCULO 167	Cargas Urbanísticas.....	196
ARTÍCULO 168	Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca.....	197
ARTÍCULO 169	Implementación de las obras de Carga General.....	200
ARTÍCULO 170	Punto de Equilibrio de obras de Carga General.....	203
ARTÍCULO 171	Suelos excluidos del reparto equitativo de cargas y beneficios.....	204
ARTÍCULO 172	Obras excluidas del reparto equitativo de cargas y beneficios.....	205
ARTÍCULO 173	Definición de Cargas Locales de Ciudad Lagos de Torca.....	206
Capítulo 2 - Beneficios Urbanísticos .....		206
ARTÍCULO 174	Definición.....	206
ARTÍCULO 175	Participación en las Cargas Generales.....	207

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 28 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 176 Participación en Cargas Generales de los equipamientos privados que estén sujetos a instrumentos de planeamiento o reconocimiento. ....	207
Subcapítulo I - Aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios .....	208
ARTÍCULO 177 Definición de Unidades Representativas de Aporte. ....	208
ARTÍCULO 178 Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.....	208
ARTÍCULO 179 Beneficios en la equivalencia por la pronta entrega de suelo. ....	210
ARTÍCULO 180 Segregación de suelos de Carga General. ....	212
Subcapítulo II - Aporte voluntario de recursos en dinero vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.....	213
ARTÍCULO 181 Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General.....	213
ARTÍCULO 182 Condiciones de aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General. ....	215
ARTÍCULO 183 Formas de pago de los aportes en dinero vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.....	217
ARTÍCULO 184 Aportes de recursos en dinero para la ejecución, por parte del mismo aportante, de obras vinculadas al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. ....	218
Subcapítulo III - Equivalencias de aprovechamientos urbanísticos en función de la cantidad de Unidades Representativas de Aporte.....	220
ARTÍCULO 185 Obtención de aprovechamientos urbanísticos adicionales a partir de los aportes voluntarios para Carga General. ....	220
ARTÍCULO 186 Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, comercio y servicios.....	220

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 29 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 187	Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos dotacionales. ....	222
Subcapítulo IV - Reglamentación de los aportes al Fideicomiso Lagos de Torca. ....		222
ARTÍCULO 188	Reconocimiento de Unidades Representativas de Aporte por transferencia de suelos de Carga General. ....	222
ARTÍCULO 189	Requerimiento de licencias urbanísticas para la transferencia y entrega de suelos de Carga General. ....	223
ARTÍCULO 190	Información de las Unidades Representativas de Aporte. ....	223
Subcapítulo V - Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de suelos o recursos en dinero para Carga General. ....		224
ARTÍCULO 191	Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General. ....	224
Subcapítulo VI - Reconocimiento de existencia de mejoras o edificaciones y de actividades económicas dentro del aporte voluntario de suelo para la ejecución de las cargas generales. ....		225
ARTÍCULO 192	Procedencia. ....	225
ARTÍCULO 193	Determinación del valor a reconocer. ....	226
ARTÍCULO 194	Factores a tener en cuenta para el reconocimiento. ....	226
ARTÍCULO 195	Reconocimiento de actividades económicas legales en las edificaciones objeto de aporte. ....	227
ARTÍCULO 196	Forma de pago. ....	228
Capítulo 3 – Fideicomiso Lagos de Torca. ....		228
ARTÍCULO 197	Administración y gestión de los suelos y de los recursos en dinero aportados en aplicación del Sistema Equitativo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. ....	228
ARTÍCULO 198	Negocio jurídico – Contrato de Fiducia Mercantil. ....	228

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 30 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 199	Finalidad del Fideicomiso Lagos de Torca.....	229
ARTÍCULO 200	Constitución del Fideicomiso Lagos de Torca.....	229
ARTÍCULO 201	Partes del Fideicomiso Lagos de Torca.....	230
ARTÍCULO 202	Regulación de los aportes al Fideicomiso Lagos de Torca.....	231
ARTÍCULO 203	Contrato de Fiducia.....	231
ARTÍCULO 204	Interventoría de las obras.....	236
ARTÍCULO 205	Efectos de los aportes voluntarios al Fideicomiso Lagos de Torca.....	237
TÍTULO V - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.....		237
Capítulo 1 Alternativas para la financiación de las Cargas Urbanísticas.....		237
ARTÍCULO 206	Mecanismos para la financiación para la adquisición de inmuebles que no se vinculen al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.....	237
ARTÍCULO 207	Participación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.....	238
ARTÍCULO 208	Formas de pago aplicables a las expropiaciones administrativas.....	238
ARTÍCULO 209	Expropiación a favor de terceros.....	238
ARTÍCULO 210	Derecho de preferencia a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.....	239
ARTÍCULO 211	Determinación del precio de compra en utilización del derecho de preferencia a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. ..	239
ARTÍCULO 212	Avalúos de referencia.....	240
ARTÍCULO 213	Reglas para la elaboración de avalúos.....	241
Capítulo 2 - Declaratoria de Utilidad Pública e Instrumentos de Gestión del Suelo.....		241
ARTÍCULO 214	Motivos de Utilidad Pública e Interés Social.....	241

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 31 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ARTÍCULO 215	Urgencia en la expropiación por vía administrativa.....	242
ARTÍCULO 216	Instrumentos para garantizar la continuidad en los procesos de urbanización. .....	243
Capítulo 3 - Participación en Plusvalía.....		243
ARTÍCULO 217	Noción. ....	243
ARTÍCULO 218	Hechos generadores para la determinación de la Participación en Plusvalía. .....	244
ARTÍCULO 219	Remisión de la reglamentación urbanística para la determinación de la Participación en Plusvalía.....	246
ARTÍCULO 220	Exigibilidad y cobro de la Participación en Plusvalía. ....	246
ARTÍCULO 221	Formas de pago de la Participación en Plusvalía. ....	247
TÍTULO VI - DISPOSICIONES FINALES .....		247
ARTÍCULO 222	Licencias en zonas de reserva para malla vial arterial. ....	247
ARTÍCULO 223	Cartografía. ....	248
ARTÍCULO 224	Incorporación a Suelo Urbano.....	248
ARTÍCULO 225	Vigencia y derogatorias.....	248

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 32 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

## TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

### Capítulo 1 - Ámbito de aplicación

#### ARTÍCULO 1 Objeto.

El presente decreto tiene como objeto establecer las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – POZ Norte, incluida la expedición de sus fichas reglamentarias que orientarán y serán suficientes para la expedición de acciones y actuaciones urbanísticas posteriores.

**Parágrafo:** En adelante para efectos del presente decreto, el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - POZ Norte, se denominará “Ciudad Lagos de Torca”.

#### ARTÍCULO 2 Ámbito de aplicación.

El presente decreto aplica a los suelos urbanos y de expansión urbana delimitados en el Plano No. 1 “Ámbito y Clasificación del suelo”, el cual hace parte integral del presente decreto.

**Parágrafo:** Se incorporan a la presente delimitación los sectores 1 y 6 (al occidente de la carrera 54 D) de la UPZ 17 – San José de Bavaria, manteniendo el tratamiento de desarrollo, y los sectores 1 y 5 entre la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Santa Bárbara al norte de la Avenida Tibabita y entre la Avenida Santa Bárbara y la Avenida Jorge Uribe Botero al norte de la Calle 189, manteniendo el tratamiento de desarrollo y el tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales, según corresponda, pero en todos los casos sujeto a las normas del presente decreto.

#### ARTÍCULO 3 Delimitación de Ciudad Lagos de Torca.

El Área de Ciudad Lagos de Torca se encuentra delimitada en el Plano No. 1 “Ámbito y Clasificación del Suelo” del presente decreto, en la siguiente manera:

DELIMITACIÓN	LÍMITE
Norte	Con el municipio de Chía y perímetro urbano del Distrito

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 33 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

	Capital.
Oriente	Con el perímetro urbano del Distrito Capital y la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá
Sur	Con las calles 189, 191 (Trazado Avenida Tibabita), 192, 193, la Unidad de Planeamiento Zonal la Uribe y la calle 183 (Avenida San Antonio)
Occidente	Con el perímetro urbano y la Unidad de Planeamiento Rural – UPR Zona Norte que contiene la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá D.C., “Thomas van der Hammen”.

#### ARTÍCULO 4 Clasificación del suelo.

El área que compone el ámbito de Ciudad Lagos de Torca está conformada por suelos urbanos y de expansión, que contienen igualmente suelos de protección, de acuerdo con el Plano No. 1 “Ámbito y Clasificación del Suelo” del presente decreto, conforme con la siguiente tabla:

TIPO DE SUELO	SUELO DE EXPANSIÓN		SUELO URBANO		TOTAL	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%
Suelos de Protección	93,1 Ha.	5,2%	243,4 Ha.	13,5%	336,5	18,7%
Vial Arteriales	92,6 Ha.	5,1%	156,7 Ha.	8,7%	249,3	13,8%
Infraestructura de Transporte Público y Salud	11,8 Ha.	0,7%	11,8 Ha.	0,7%	23,6	1,3%
Área neta urbanizable	526,7 Ha.	29,2%	666,9 Ha.	37,0%	1.193,6	66,2%
Total general	724,2 Ha.	40,2%	1.078,8 Ha.	59,8%	1.803,0	100%

**Parágrafo:** Los suelos de protección sobre los cuales se haya definido trazados de la malla vial arterial son presentados en la tabla como suelos de protección.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 34 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### ARTÍCULO 5 Documentos del Decreto.

Hacen parte integral del presente decreto, los siguientes documentos:

1. Cartografía Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - POZ Norte Ciudad Lagos de Torca:

Plano	Nombre	Escala
Plano No. 1	“Ámbito y Clasificación del Suelo”	1:10.000
Plano No. 2	“Amenaza por Remoción en Masa”	1:10.000
Plano No. 3	“Amenaza por Inundación”	1:10.000
Plano No. 4	“Suelo Protección/Estructura Ecológica Principal”	1:10.000
Plano No. 5	“Estructura Funcional: Sistema de Movilidad - Subsistema Vial”	1:10.000
Plano No. 6	“Estructura Funcional: Sistema de Movilidad - Subsistema de Transporte”	1:10.000
Plano No. 7	“Estructura Funcional: Espacio Público”	1:10.000
Plano No. 8	“Estructura Funcional: Sistema de Servicios Públicos - Acueducto”	1:10.000
Plano No. 9	“Estructura Funcional: Sistema de Servicios Públicos - Alcantarillado”	1:10.000
Plano No. 10	“Estructura Funcional: Sistema de Servicios Públicos - Energía y Gas”	1:10.000
Plano No. 11	“Tratamientos Urbanísticos”	1:10.000
Plano No. 12	“Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión”	1:10.000
Plano No. 13	“Delimitación de Planes Parciales”	1:10.000
Plano No. 14	“Asignación de Suelo de Cargas Generales”	1:10.000
Plano No. 15	“Asignación de Suelo de Cargas Locales Prioritarias”	1:10.000
Plano No. 16	“Suelos que No son Objeto de Reparto de Cargas Generales”	1:10.000
Plano No. 17	“Sistema de Vallados”	1:10.000
Plano No. 18	“Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3”	1:10.000
Plano No. 19	“Perfiles Viales Lagos de Torca 2 de 3”	1:10.000
Plano No. 20	“Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3”	1:10.000
Plano No. 21	“Plano Indicativo de Conectividad Ecológica”	1:10.000

2. Anexo No. 1. Documento Técnico de Soporte.

3. Anexo No. 2. Cartera de Coordenadas.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 35 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

4. Anexo No. 3. Resolución No. 2513 de 2016 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR de la cual hace parte el acta de concertación ambiental con dicha entidad.
5. Anexo No. 4. Resolución No. 2074 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA de la cual hace parte el acta de concertación ambiental con dicha entidad.

#### **ARTÍCULO 6 Definiciones.**

Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto se adoptan las siguientes definiciones:

- 1. Certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos:** Es el documento mediante el cual el prestador del servicio público certifica la posibilidad técnica de conectar un predio o predios objeto de licencia urbanística a las redes matrices de servicios públicos existentes. Dicho acto tendrá una vigencia mínima de dos (2) años para que con base en él se tramite la licencia de urbanización.
- 2. Cobertura arbustiva mínima:** Porcentaje mínimo del área analizada a establecer bajo cobertura de arbustos del “Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá”, medido con base en la proyección del diámetro de copa de los mismos en edad madura. Para el cálculo se descontará el área que por sus condiciones de anegamiento estacional o permanente no soporte el desarrollo de vegetación leñosa.
- 3. Cobertura forestal mínima:** Porcentaje mínimo del área analizada a establecer bajo cobertura de árboles del “Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá”, medido con base en la proyección del diámetro de copa de los mismos en edad madura. Para el cálculo se descontará el área que por sus condiciones de anegamiento estacional o permanente no soporte el desarrollo de árboles. Esta cobertura debe contener mínimo cinco (5) especies nativas diferentes.
- 4. Ecosistemas de referencia:** Son aquellos ecosistemas a los que apunta la restauración ecológica en la recuperación de la composición, estructura y función de las zonas verdes. Para efectos del diseño de las obras de restauración y paisajismo los ecosistemas de referencia son:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 36 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 4.1. Áreas libres de anegamiento y con niveles freáticos por debajo de un (1) metro de profundidad:** Bosque altoandino de pie de cerro y terraza.
- 4.2. Áreas afectadas por anegamiento menos de un mes al año o con niveles freáticos por encima de un (1) metro de profundidad o a menos de quince (15) metros de un curso de agua natural o artificial:** Bosque altoandino ripario.
- 4.3. Áreas afectadas por anegamiento por más de un mes al año:** Humedal altoandino de valle aluvial y sus comunidades vegetales para las distintas franjas de anegamiento y profundidad.
- 5. Factibilidad de servicios públicos:** Es el documento mediante el cual el prestador del servicio público establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que dentro de los procesos de urbanización que se adelanten mediante el trámite de planes parciales permitan ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios. Dicha factibilidad tendrá una vigencia mínima de cinco (5) años. Una vez concedida la factibilidad no se podrá negar la disponibilidad inmediata del servicio, siempre y cuando el solicitante haya cumplido con las condiciones técnicas exigidas por la empresa de servicios al momento de otorgar la factibilidad.
- 6. Índice de Naturalidad:** Calcula la proporción de elementos naturales, alterados por el ser humano o artificiales de un área. Se calcula con base en los otros índices según el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” que hace parte integral presente decreto, para el diseño de zonas verdes y protección ambiental.
- 7. Índice de proximidad medio:** Calcula la proximidad y/o continuidad entre parches forestales, arbustivos y cuerpos de agua. Se adopta el cálculo del Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” que hace parte integral presente decreto, para el diseño de zonas verdes y protección ambiental.
- 8. Máximo de superficies duras:** Porcentaje máximo del área analizada diseñada con coberturas artificiales, sean estas permeables o impermeables.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 37 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

9. **Multiestrata:** Sistema paisajístico o forestal cuyos componentes (árboles, arbustos, prados, fauna y flora) ocupan distintas capas de la estructura vertical del mismo.
10. **Permeabilidad:** Porcentaje mínimo del área analizada con coberturas permeables naturales o artificiales.
11. **Porcentaje de herbáceas melíferas:** Porcentaje mínimo de las especies que estará compuesto por especies que proveen alimento para la fauna nectarívora (mariposas, abejorros, abejas, colibríes, etc.). La mayor parte de estas plantas son especies exóticas comunes en jardines y prados en la región.
12. **Retención:** Volumen de la tormenta máxima para un período de retorno de 25 años que el área evaluada es capaz de retener, como precipitación directa sobre el área misma, antes de entregar al sistema de alcantarillado y/o al cauce natural.
13. **Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, SUDS:** Estructuras que dotan la ciudad de "nuevas capas" permeables en tejados, pavimentos y estructuras que se comportan como sumideros filtrantes que emulan el ciclo natural del agua. El agua filtrada es captada y gestionada de forma subsuperficial para su reciclado, infiltrada al terreno o vertida directamente a cauce natural, controlando cantidad, calidad y tiempo.
14. **Unidades Representativas de Aporte:** Corresponde a la unidad de medida en la que se expresarán los aportes al Fideicomiso Lagos de Torca, en dinero y/o en inmuebles, que sean efectuados por los Fideicomitentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 177 “Definición de Unidades Representativas de Aporte” del presente decreto.
15. **Visibilidad de lo construido:** Porcentaje máximo de construcciones al interior del área analizada, medido sobre los cortes de fachada de la totalidad del perímetro del área analizada desde el nivel del suelo hasta una altura de ocho (8) metros.
16. **Zonas verdes:** De conformidad con el artículo 2 del Decreto Distrital 531 de 2010, las zonas verdes son espacios de carácter permanente de dominio público o privado y/o uso público, que hacen parte del espacio público efectivo establecido con el objeto de incrementar la generación y sostenimiento

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 38 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ecosistémico de la ciudad y de garantizar el espacio mínimo vital para el desarrollo de los elementos naturales que cumplen funciones de pulmón verde para la ciudad.

## Capítulo 2 - Objetivos

### ARTÍCULO 7 Objetivos generales.

El presente decreto tiene como objetivos generales los siguientes:

1. Modificar la normatividad urbanística del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - POZ Norte Ciudad Lagos de Torca, de acuerdo con los cambios en el proceso de ordenamiento que la ciudad ha tenido, con la finalidad de establecer directrices urbanísticas efectivas que, en desarrollo de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, permitan cumplir los objetivos de la función pública del urbanismo.
2. Responder a la demanda de vivienda del Distrito y su área de influencia, bajo un modelo de ciudad compacta y densa, que genere espacios y servicios de cercanía a sus habitantes, propiciando la vida en comunidad, maximizando el aprovechamiento y la utilización del suelo, basado en condiciones óptimas de espacio público e infraestructura necesaria para soportar las edificabilidades aquí determinadas.
3. Controlar el desarrollo informal del borde norte de la Ciudad, mediante la expedición de una reglamentación urbanística que permita alcanzar un desarrollo formal y sostenible.
4. Promover la construcción de un hábitat sostenible a partir de una interrelación entre los valores ambientales y la ejecución de proyectos de vivienda, comercio, servicios, equipamientos y otras actividades económicas que mejoren la funcionalidad y la calidad de la ciudad.
5. Proveer suelos aptos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social – VIS y prioritaria – VIP, habilitando suelos urbanizables, que contrarresten la oferta de vivienda informal.
6. Implementar un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, que permita redistribuir de manera eficiente entre la totalidad de los beneficiarios de las acciones y actuaciones urbanísticas que

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 39 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

se desarrollen, los costos asociados a la financiación y construcción de la infraestructura urbana de soporte y la protección de los elementos ambientales, buscando la participación de diferentes actores públicos y privados en su desarrollo.

#### **ARTÍCULO 8 Objetivos específicos.**

Son objetivos específicos de Ciudad Lagos de Torca:

1. En cuanto a la Estructura Ecológica Principal - EEP:
  - 1.1. La restauración ecológica del Humedal de Torca – Guaymaral, del sistema de quebradas y del sistema urbano de drenaje sostenible que lo alimentan, generando una efectiva conectividad ecológica con los valores ambientales regionales, según lo dispuesto en el Decreto Distrital 386 de 2008, como fuente de servicios ecosistémicos para el urbanismo sostenible y como espacios para promover el contacto, conocimiento y disfrute de la naturaleza por parte de los habitantes y visitantes del sector.
  - 1.2. Desarrollar el principio de la función ecológica de la propiedad, a través de disposiciones que buscan conciliar el desarrollo económico, social y urbanístico, con la preservación del medio ambiente.
  - 1.3. Incrementar la recarga hídrica del humedal de Torca - Guaymaral y mitigar la amenaza de inundación.
  - 1.4. Reforzar la conectividad biológica entre el humedal Torca - Guaymaral y su cuenca, a través de la red de quebradas y del sistema urbano de drenaje sostenible y con el aporte de las zonas verdes públicas y equipamientos dotacionales en el urbanismo.
  - 1.5. Generar un diseño urbano acoplada a la morfología y armonizada con el funcionamiento de la estructura ecológica principal.
  - 1.6. Generar una alta oferta de espacios naturales y seminaturales integrados al espacio público urbano.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** ág. 40 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 1.7. Optimizar la eficiencia y el ciclo local de los flujos de agua.
- 1.8. Proteger adecuadamente los elementos ambientales que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal presentes en el territorio que conforma el ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca para garantizar su desarrollo sostenible, en armonía con el desarrollo urbanístico de la zona.
2. En cuanto al Sistema de Movilidad:
  - 2.1. Conformar la red vial arterial del borde norte de la Ciudad mediante ejes de comunicación que respondan a la demanda actual y proyectada de tráfico.
  - 2.2. Priorizar las inversiones y ejecución de las vías de la malla vial arterial, bajo los criterios de accesibilidad y conectividad de los sectores periféricos, con las distintas centralidades y el centro de la ciudad.
  - 2.3. Definir el diseño y forma de ejecución de la infraestructura de la malla vial arterial en paralelo con la construcción de la infraestructura matriz de servicios públicos.
  - 2.4. Ajustar los trazados de los ejes viales que articulan el territorio que conforma la Ciudad Lagos de Torca con el entorno, con la finalidad de incentivar el crecimiento y la competitividad y mejorar la calidad de la vida de los ciudadanos.
  - 2.5. Identificar e incorporar los elementos necesarios para la operación del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP, que garanticen la oferta de transporte público en los diferentes horizontes de tiempo y la infraestructura de soporte al mismo como los patios y terminales zonales y troncales, para la totalidad del ámbito de este Plan.
  - 2.6. Articular e integrar de manera eficiente la red de ciclорrutas con los espacios públicos, las rutas de transporte público, las rutas troncales y el transporte regional y nacional.
3. En cuanto al Sistema de Equipamientos:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 41 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 3.1. Consolidar una estructura urbana de soporte adecuada y cualificada, para ofrecer una cobertura integral de servicios sociales que permita suplir las necesidades de la futura población de la zona y ayudar a en la reducción del déficit existente de suelo para equipamientos en los sectores cercanos.
  - 3.2. Facilitar una gestión eficiente del suelo necesario para la localización de equipamientos públicos y privados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, mediante el desarrollo de estrategias para la programación de suelo y la ejecución de las infraestructuras.
  - 3.3. Supeditar los usos dotacionales existentes y nuevos en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca a las disposiciones de los respectivos Planes Maestros de Equipamientos y las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.
  - 3.4. Promover el uso eficiente del suelo destinado a equipamiento comunal público, generando condiciones para la mezcla de varios tipos de equipamiento y de usos complementarios, incluida la construcción de patios y terminales para el sistema de movilidad.
4. En cuanto al Sistema de Espacio Público:
- 4.1. Generar una red de espacios públicos, que responda a las necesidades urbanas colectivas de la población proyectada para el borde norte de la ciudad.
  - 4.2. Garantizar un equilibrio entre las densidades poblacionales y los espacios públicos.
  - 4.3. Contribuir a disminuir el déficit de espacio público efectivo por habitante y de zonas verdes de recreación pasiva y activa de toda el área urbana del Distrito.
  - 4.4. Consolidar la estructura urbana mediante la integración de los elementos del espacio público con la Estructura Ecológica principal de Ciudad Lagos de Torca.
5. En cuanto a la Infraestructura de Servicios Públicos:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 42 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 5.1. Facilitar la extensión ordenada de las redes matrices de servicios públicos, mediante el aprovechamiento óptimo de la infraestructura instalada y de las redes matrices propuestas en el presente decreto, según las modelaciones y proyecciones de crecimiento urbano definidas en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” que hace parte integral presente decreto.
  - 5.2. Generar un diseño de expansión de redes matrices de servicio público de forma jerarquizada y de manera simultánea con la ejecución del sistema vial y de transporte, que permita reducir los costos asociados a la subterranización de redes.
  - 5.3. Facilitar la extensión ordenada de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.
  - 5.4. Consolidar un sistema de recolección aguas residuales, integrado al sistema de tratamiento del río Bogotá de conformidad con lo ordenado por el Honorable Consejo de Estado en la sentencia proferida dentro de la acción popular con número de radicado AP-25000-23-27-000-2001-90479-01.
6. Objetivos específicos en financiación y gestión:
- 6.1. Señalar los mecanismos de financiación que permitan obtener los suelos y recursos necesarios para construir la infraestructura que posibilite el desarrollo de Ciudad Lagos de Torca.
  - 6.2. Diseñar dentro del marco legal diferentes instrumentos de financiación eficientes, ágiles y alternativos a los mecanismos tradicionales, que generen valor para todos los actores y que consecuentemente reduzcan los costos de infraestructura a cargo del Distrito, en virtud del reparto equitativo de las cargas y beneficios contemplado en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 190 de 2004.
  - 6.3. Establecer las condiciones normativas para la distribución equitativa de cargas y beneficios para los propietarios e inversionistas de Ciudad Lagos de Torca, así como de las entidades Distritales vinculadas al desarrollo de la Zona.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017, Pág. 43 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 6.4. Establecer mecanismos de coordinación entre los sectores público y privado.
- 6.5. Promover y estimular la participación privada en la inversión y el desarrollo de la infraestructura de la Ciudad.
- 6.6. Agilizar los procedimientos que dependan del orden Distrital, a través de cualquiera de sus entidades, en particular para la gestión y adquisición del suelo en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca.

## TÍTULO II - SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### Capítulo 1 - Estructura Ecológica Principal, Zonas de Conectividad Ecológica y Zonas Sujetas a Amenaza

#### ARTÍCULO 9 Composición de la Estructura Ecológica Principal de Ciudad Lagos de Torca.

Partiendo de la definición contenida en el artículo 72 del Decreto Distrital 190 de 2004, la Estructura Ecológica Principal – EEP del ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca, está conformada por los siguientes elementos, los cuales no son urbanizables y deberán ser descontados del área bruta en los respectivos planes parciales o licencias de urbanización:

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL					
Categoría de Protección, según Art. 75 del Decreto Distrital 190 de 2004.	Elementos Ambientales localizados en Ciudad Lagos de Torca	Área del Elemento (Has.)	Área Ronda	Área ZMPA	Fuente de la delimitación
Sistema de Áreas Protegidas de Orden Distrital	Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca y Guaymaral	71,37	0 Ha	0 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 44 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL					
Categoría de Protección, según Art. 75 del Decreto Distrital 190 de 2004.	Elementos Ambientales localizados en Ciudad Lagos de Torca	Área del Elemento (Has.)	Área Ronda	Área ZMPA	Fuente de la delimitación
Parques Urbanos	• Parque Urbano de Escala Metropolitano Guaymaral	76,79	0 Ha	0 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004
	Parques de Escala Zonal	30,06	0 Ha	0 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004
Corredores Ecológicos	• Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada y el Canal Guaymaral	3,10	12,46		Decreto Distrital 190 de 2004
	Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Patiño	0 Ha	10,26 Ha	23,38 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004
	Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Nóvita	0 Ha	10,3 Ha	13,61 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 45 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL					
Categoría de Protección, según Art. 75 del Decreto Distrital 190 de 2004.	Elementos Ambientales localizados en Ciudad Lagos de Torca	Área del Elemento (Has.)	Área Ronda	Área ZMFA	Fuente de la delimitación
	Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Cañiza	0 Ha	5,75	0 Ha	Ciudad Lagos de Torca
	Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Floresta	0 Ha	13,89 Ha	16,13 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004
	Corredor Ecológico de Ronda de Las Pilas.	0 Ha	4,12 Ha	0 Ha	Ciudad Lagos de Torca
	Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada San Juan	0 Ha	9,85 Ha	27,95 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004
	Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Aguas	0 Ha	11,44 Ha	8,91 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 46 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL					
Categoría de Protección según Art. 75 del Decreto Distrital 190 de 2004.	Elementos Ambientales localizados en Ciudad Lagos de Torca	Área del Elemento (Hías)	Área Ronda	Área ZMPA	Fuente de la delimitación
	Calientes				
	Corredor Ecológico de Ronda del Canal/ Quebrada Torca	3,05 Ha	0,00Ha	9,28 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004
	Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Tibabita	0 Ha	8,05 Ha	0 Ha	Ciudad Lagos de Torca
	Ronda Hidráulica de los Lagos de Los Clubes de Golf El Rancho y Los Búhos	4,30 Ha	11,28 Ha	0 Ha	Ciudad Lagos de Torca
	Ronda Hidráulica de los Lagos del Club Guaymaral	5,36 Ha	10,48 Ha	0 Ha	Ciudad Lagos de Torca
	Corredores Ecológicos Viales	La resultante de los procesos			Ciudad Lagos de Torca

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 47 de 249

“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL					
Categoría de Protección, según Art. 75 del Decreto Distrital 190 de 2004.	Elementos Ambientales localizados en Ciudad Lagos de Torca	Área del Elemento (Has.)	Área Ronda	Área ZMPA	Fuente de la delimitación
		de urbanización			

**Parágrafo 1:** Las coordenadas de las áreas señaladas en el presente cuadro, se detallan en el Anexo No. 2 del presente decreto, en el que se señalan las Coordenadas de los componentes de la Estructura Ecológica Principal. Los elementos de la Estructura Ecológica Principal están señalados en el Plano No. 4 “Suelo Protección/Estructura Ecológica Principal” del presente decreto.

**Parágrafo 2:** Se establece una ronda hidráulica para las quebradas Las Pilaş, Tibabita y Cañiza, de treinta (30) metros a cada lado del cauce desde el borde del cuerpo hídrico. Las rondas hidráulicas de los lagos de golf de los clubes El Rancho, Los Búhos y Guaymaral serán de treinta (30) metros desde el borde del cuerpo hídrico.

Siempre que se dé cumplimiento a la normatividad vigente, las rondas hidráulicas y/o las zonas de manejo y preservación ambiental podrán ser redelimitadas con base en modelaciones hidráulicas a partir de las condiciones topográficas y batimétricas del cuerpo de agua realizadas por parte de la Empresa de Acueducto de Bogotá.

En cualquier caso, toda área que de acuerdo con los estudios de redelimitación deje de ser ronda hidráulica, pasará a ser por lo menos en un 50%, zona de manejo y preservación ambiental. En caso de darse redelimitaciones de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental, debidamente aprobadas por la autoridad competente, las mismas deberán adjuntarse en la formulación de los planes parciales; en caso contrario se formulará con la ronda de 30 mts inicialmente prevista.

De conformidad con lo previsto en el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011, la aprobación de la redelimitación de las rondas hidráulicas y las zonas de manejo y preservación ambiental dentro del

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 48 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

perímetro urbano estará en cabeza de la Secretaría Distrital de Ambiente para el suelo urbano y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca para el suelo de expansión urbana.

**ARTÍCULO 10 Entorno ecosistémico estructural de Ciudad Lagos de Torca.**

El Ámbito Espacial de Ciudad Lagos de Torca está rodeado de los siguientes elementos estructurales ambientales: los Cerros Orientales de Bogotá, el río Bogotá con su respectiva Ronda y Zona de Manejo y Preservación Ambiental, el cerro la Conejera y el cerro de Torca.

**ARTÍCULO 11 Lineamientos de diseño de las Zonas Verdes.**

Los lineamientos de diseño de las zonas verdes deben estar sujetos a los manuales y cartillas relacionados con la silvicultura urbana, jardinería y zonas verdes de acuerdo con lo señalado en el Decreto Distrital 531 de 2010 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

**ARTÍCULO 12 Construcción sostenible.**

Los nuevos desarrollos de Ciudad Lagos de Torca deberán cumplir con lo estipulado en la Resolución No. 549 de 2015 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la Resolución No. 1319 de 2015 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente y el Decreto Distrital 566 de 2014, así como con las normas que los adicionen, modifiquen, sustituyan y en general aquellas que reglamenten la materia en el Distrito Capital.

Sin perjuicio de lo anterior, las edificaciones que se realicen deberán cumplir con el siguiente porcentaje mínimo de área de cubierta de las edificaciones en césped natural o vegetación de acuerdo con el uso de cada edificación como se define a continuación:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 49 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Uso	% de áreas verdes naturales en la cubierta de cada edificación
Residencial VIS y VIP	0%
Estacionamientos y Equipamiento Comunal en edificaciones construidas para el uso en todos los usos.	5%
Residencial No-VIS	15%
Comercio	15%
Dotacional	15%
Servicios	25%

### **ARTÍCULO 13 Prevención de las barreras a la conectividad biológica.**

Para prevenir las barreras al tránsito y uso de hábitat seguro de la fauna nativa a través de la estructura ecológica y otros componentes del verde urbano, se establecen las siguientes prohibiciones en todo el ámbito de Ciudad Lagos de Torca:

1. No se permite la presencia de flora tóxica para insectos o aves.
2. Se prohíbe cualquier estructura de conducción o almacenaje de aguas lluvias sin estructuras de salida para micromamíferos y herpetofauna.
3. No se permiten estructuras que puedan impedir el paso de peces, herpetos o mamíferos a lo largo de los vallados y otros componentes del sistema de drenaje de aguas lluvias, salvo aquellas que permitan mantener niveles adecuados de caudales en los cuerpos hídricos y los sistemas de drenaje sostenible.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 50 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

4. Se prohíbe la canalización dura o impermeable de los cuerpos de agua natural y los vallados primarios.

**Parágrafo 1:** En el área del corredor de la Autopista Norte entre la Avenida El Jardín y la Quebrada Floresta, en los planes parciales 23, 24 y 25 se deberán cumplir con las cesiones prioritarias identificadas y marcadas en el Plano No. 15 “Asignación de Suelo de Cargas Locales Prioritarias” del presente decreto, el cual fue concertado con la Secretaría Distrital de Ambiente para estos efectos.

**Parágrafo 2:** En los planes parciales 5, 6 y 7 se generará la conectividad ecológica entre el Cerro de La Conejera y el Humedal Torca-Guaymaral planteada en el plano indicativo de la Resolución No. 475 de 2000, a partir de las cesiones obligatorias marcadas en el Plano No. 15 “Asignación de Suelo de Cargas Locales Prioritarias” del presente decreto, del manejo de las rondas hidráulicas de los cuerpos hídricos diferentes a quebradas y, de los lineamientos para equipamientos dotacionales deportivos, en los términos de que trata el artículo 81 “Zonas verdes de cementerios y centros deportivos y recreativos (Clubes)” del presente decreto.

Las mencionadas cesiones obligatorias, el manejo de las rondas hidráulicas y los lineamientos para equipamientos deportivos serán los determinantes para el desarrollo de estos planes parciales en cuanto a la conectividad ecológica se refiere.

#### **ARTÍCULO 14 Lineamientos para la actualización del Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral.**

En el marco del nuevo contexto urbano que Ciudad Lagos de Torca genera, una vez se realicen los estudios y diseños detallados de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario por parte del Fideicomiso Lagos de Torca en los términos del Capítulo 1 “Cargas Urbanísticas” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto, y se realicen las obras de la Avenida Paseo de Los Libertadores que restauren la conectividad hidráulica del Humedal Torca-Guaymaral, la Secretaría Distrital de Ambiente contará con un plazo de dieciocho (18) meses para actualizar el Plan de Manejo del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca y Guaymaral y concertarlo con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca. Hasta tanto dicho plan no sea actualizado, el Plan de Manejo Ambiental actual permanecerá vigente.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 51 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

La actualización del Plan de Manejo Ambiental será necesaria para que el Fideicomiso Lagos de Torca realice la recuperación ambiental del humedal, actuación que hace parte de las obras de restauración del humedal que componen la Operación 4, según lo establecido en el artículo 169 “Implementación de las obras de Carga General” del presente decreto.

La actualización del Plan de Manejo Ambiental del humedal únicamente reglamenta el área delimitada para el humedal y no tendrá efecto alguno sobre la formulación, análisis, viabilidad, concertación y/o adopción de los Planes Parciales de Ciudad Lagos de Torca.

Sin perjuicio de los aspectos que se consideren al momento de la actualización del Plan de Manejo Ambiental, esta actuación buscará cumplir, entre otros, con los siguientes lineamientos:

- 1. Restauración ecológica por sectores hidráulicos:** Con el fin de ordenar las conexiones hidráulicas y biológicas a lo largo del humedal y la restauración de sus porciones, el plan de manejo ambiental del humedal incorporará una estrategia de restauración ecológica que articule los tratamientos en un diseño por sectores, donde cada sector se definirá como una unidad hidrológica y biológica funcional conectada con los demás pero con capacidad de regeneración, oferta de hábitat y regulación hidrológica independiente.
- 2. Control de la contaminación hídrica del humedal:** Se procurará mitigar la entrada de contaminantes a los cuerpos de agua que conforman el humedal, mediante sistemas que faciliten la retención y biorremediación de sedimentos y sustancias disueltas en los caudales afluentes. Así mismo, se eliminarán las conexiones erradas al cuerpo hídrico.
- 3. Continuidad con balance hídrico sectorizado del humedal:** La recuperación y el funcionamiento hidráulicos del humedal a realizarse bajo el reparto de cargas y beneficios apuntará a compartimentar el mismo en sectores embalsados y conectados entre sí. Cada sector tendrá la capacidad de amortiguar las crecientes de las microcuencas aferentes, mantener fluctuaciones regulares estacionales de sus niveles de agua y conservar cuerpos de agua en la estación seca.
- 4. Oferta balanceada de hábitat del humedal:** La restauración de la vegetación y la recuperación hídrica del humedal en cada sector perseguirá una oferta balanceada de hábitat acuático,

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 52 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

inundable y terrestre para la flora y la fauna nativas. El plan de manejo incluirá los diseños hidráulicos conceptuales y de ingeniería para este fin.

5. **Conexión biológica con la red hídrica:** El plan de manejo incluirá el diseño de la restauración de la vegetación del humedal, cuya estructura y composición responderá a la necesidad de crear y reforzar la conexión biológica con las coberturas riparias de los vallados primarios y quebradas.
6. **Conexión biológica con la red del espacio público:** El diseño paisajístico y de restauración en el plan de manejo proveerá los elementos en el área delimitada del humedal para reforzar la conexión biológica entre este y los espacios públicos vecinos.
7. **Espacio público dentro de humedal:** El plan de manejo incluirá una zonificación de manejo y un proyecto de paisajismo que provean espacios para el máximo aprovechamiento recreativo y educativo del humedal, centrado en el conocimiento y disfrute del contacto con la naturaleza y subordinado a los requisitos de conservación de la biodiversidad. Se deberán desarrollar accesos peatonales que permitan la interacción de los visitantes del humedal con todas las áreas del mismo a través de pasos peatonales a desnivel, puentes peatonales, plataformas elevadas y senderos siempre que estos no requieran la construcción de bordes duros sobre los cuerpos de agua, sin perjuicio de no restringir aquellos bordes duros requeridos para obras viales. Se deberán definir las actividades de recreación pasiva a permitirse en el parque ecológico de humedal.
8. **Iluminación:** Con el fin de evitar la perturbación a los ciclos diarios y reproductivos de las aves propias del ecosistema del humedal se deberán implementar las siguientes medidas: las luminarias del espacio público deben direccionar la luz hacia el suelo y evitar su dispersión en otras direcciones. En ningún caso el haz de luz de las luminarias se proyectará sobre el Humedal.
9. **Barrera Multiestrata:** En la ZMPA delimitada en torno al humedal, se debe generar una barrera multiestrata con árboles de diferente porte.
10. **Capacidad de carga:** El plan de manejo ambiental establecerá la capacidad de carga de visitantes de las diferentes áreas del parque ecológico de humedal.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 53 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 15 Lineamientos para el manejo de Rondas Hidráulicas de Quebradas.**

Adicionalmente a lo previsto en las normas nacionales y en el Decreto Distrital 190 de 2004, el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las rondas hidráulicas de quebradas existentes en Ciudad Lagos de Torca seguirá los parámetros que se establecen a continuación:

1. Acorde con lo dispuesto en los artículos 78 y 103 del Decreto Distrital 190 de 2004, las rondas hidráulicas de las quebradas estarán destinadas únicamente al uso forestal protector y a las obras de infraestructura de servicios públicos de manejo hidráulico y sanitario. Son objetivos de manejo para las rondas hidráulicas de las quebradas en Ciudad Lagos de Torca:
  - 1.1. Proteger los cauces y las comunidades hidrobiológicas provenientes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá hasta su descarga en el humedal Torca - Guaymaral.
  - 1.2. Facilitar la conectividad para las aves terrestres y los mamíferos medianos entre los cerros orientales y el humedal.
  - 1.3. Proveer hábitat adecuado para los diferentes grupos de fauna del área (entomofauna, herpetofauna, avifauna y mastofauna).
  - 1.4. Generar los niveles de agua, caudal y carga de sedimentos para las quebradas mediante la implementación de zonas de pondaje, materiales permeables y demás elementos que se consideren necesarios.
  - 1.5. Proveer espacios de recreación pasiva y espacios para la educación ambiental de las personas. Se deberán desarrollar senderos peatonales que faciliten el acceso a las rondas hidráulicas y la interacción de los habitantes con la naturaleza.
2. Las rondas hidráulicas de las quebradas harán parte del espacio público. Deberán regirse bajo los siguientes parámetros:

Mínimo cobertura forestal	Mínimo cobertura arbustiva	Mínimo cuerpos lénicos	Mínimo mofetas y ornitócoras
---------------------------	----------------------------	------------------------	------------------------------

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 54 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

90%	90%	10%	35 y 35%
<b>Índice mínimo de proximidad</b>	<b>Mínimo permeabilidad</b>	<b>Máximo superficies duras</b>	<b>Visibilidad máxima de lo construido</b>
10	95%	10%	5%

Se deberán establecer senderos peatonales a lo largo de las rondas. Adicionalmente, en los suelos de los desarrollos urbanísticos que colinden con rondas hidráulicas se deberán construir ciclorrutas paralelas al perímetro de las rondas hidráulicas. Las ciclorrutas deberán diseñarse de tal forma que en los casos en los que atraviesen quebradas deberán preverse los pasos de fauna establecidos en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto, de tal manera que no se afecte la conectividad ecológica.

3. Los diseños definitivos de la restauración de las quebradas y sus áreas de ronda hidráulica deberán incluir sistemas que regulen el caudal y los sedimentos y eviten la entrada de basuras.
4. Los cauces de las quebradas se deben respetar y no son modificables, salvo que medie permiso y la debida autorización por parte de la autoridad ambiental.

**Parágrafo 1:** Se deberán garantizar los pasos de fauna cuando las rondas hidráulicas sean atravesadas por vías según las directrices establecidas en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto.

**Parágrafo 2:** Los cuerpos lénticos en las rondas de las quebradas podrán ser áreas de inundación o encharcamiento en la ronda misma o remansos del cauce.

**Parágrafo 3:** A las rondas hidráulicas no les aplica el mínimo de porcentaje de retención dado que una de sus funciones es propender por la amortiguación de las crecientes de las quebradas.

**ARTÍCULO 16** Lineamientos para el manejo de Zonas de Manejo y Preservación Ambiental.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 55 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Adicionalmente a lo previsto en el Decreto Distrital 190 de 2004, el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental presentes en Ciudad Lagos de Torca seguirán los parámetros que se establecen a continuación:

1. Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental se destinarán para la arborización urbana, la protección de la avifauna, ciclorrutas, senderos peatonales y de trote, parques lineales y alamedas, según se establece en el Artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004. Son objetivos para las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las quebradas en el Ciudad Lagos de Torca:
  - 1.1 Facilitar la contemplación, disfrute, comprensión y apropiación de los elementos de la red hídrica por parte de los habitantes y visitantes del área.
  - 1.2 Articular los elementos de la red hídrica con el sistema de movilidad para bicicleta y peatonal.
  - 1.3 Facilitar la permeabilidad biológica entre la ronda de las quebradas y el verde urbano.
  - 1.4 Generar los niveles de agua, caudal y carga de sedimentos para las quebradas mediante la implementación de zonas de pondaje, materiales permeables y demás elementos que se consideren necesarios.
2. Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental son espacios para la recreación y la movilidad peatonal y en bicicleta que facilitan el disfrute y la conservación de los valores ambientales de las rondas y como tales son parte del espacio público efectivo. Deberán regirse bajo los siguientes parámetros:

Mínimo cobertura forestal	Mínimo cobertura arbustiva	Mínimo cuerpos lénticos	Mínimo melliferas y ornitócoras
30%	30%	10%	35 y 35%
Índice mínimo de proximidad	Mínimo permeabilidad y retención	Máximo superficies duras	Visibilidad máxima de lo construido

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 56 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

8	80 % y 50%	20%	10%
---	------------	-----	-----

**Parágrafo:** Los cuerpos lénticos de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental principalmente serán pondajes receptores de los vallados afluentes de las quebradas. Estos pondajes cumplen la función de aportar a regular el caudal de entrada a la misma, retener sedimentos y filtrar contaminantes.

#### **ARTÍCULO 17 Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC).**

Son áreas que no hacen parte de la estructura ecológica principal pero que por su localización y condiciones biofísicas se deben destinar a la restauración y la preservación del hábitat natural, la conexión biológica y la articulación del espacio público con la estructura ecológica principal.

Las zonas de conectividad ecológica complementaria son parte del espacio público efectivo de Ciudad Lagos de Torca, se delimitan en el Plano No. 7 “Estructura Funcional: Espacio Público” del presente decreto y podrán hacer parte del 17% de cesión pública obligatoria para parques y zonas verdes o de los suelos de carga general cuando hagan parte de los suelos identificados en el Plano No. 14 “Asignación de Suelo de Carga General” del presente decreto.

El manejo de estas zonas tiene como objetivos:

1. Complementar la conexión hídrica y biológica entre el drenaje sostenible natural y artificial, y el humedal de Torca y Guaymaral.
2. Amortiguar los impactos de la urbanización sobre la estructura ecológica principal, incluyendo el sistema de drenaje natural de la cuenca Torca – Guaymaral.
3. Contribuir a la conexión de la red de parques lineales y ciclorrutas entre el sistema de drenaje, el sistema vial y la estructura ecológica principal.
4. Se podrán localizar instalaciones para la acogida de visitantes y la educación ambiental.
5. Facilitar actividades de recreación activa y pasiva que contribuyan a orientar el uso adecuado y el acceso controlado a los elementos de la estructura ecológica principal.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 57 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

6. Aumentar la accesibilidad segura e inclusiva a zonas verdes y las áreas naturales protegidas.

**ARTÍCULO 18 Lineamientos de manejo para las Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC).**

Estas zonas se diseñarán e intervendrán como espacio público. Deberán regirse bajo los siguientes parámetros:

<b>Mínimo cobertura forestal</b>	<b>Mínimo cobertura arbustiva</b>	<b>Mínimo cuerpos lénticos</b>	<b>Mínimo mellizas y ornitócoras</b>
50%	30%	20%	35 y 35%
<b>Índice mínimo de proximidad</b>	<b>Mínimo permeabilidad y retención</b>	<b>Máximo superficies duras</b>	<b>Visibilidad máxima de lo construido</b>
7	90 % y 50%	20%	10%

**ARTÍCULO 19 Lineamientos para el manejo de los Lagos de Golf y sus Rondas Hidráulicas.**

Los lagos de golf de los clubes El Rancho, Los Búhos y Guaymaral identificados en la cartografía que hace parte del presente decreto y sus rondas hidráulicas se manejarán bajo los lineamientos que se indican a continuación, los cuales se ejecutarán en la aplicación de las actuaciones urbanísticas por las que se desarrollen los predios en los que estos cuerpos se ubican:

1. Se deberán adelantar acciones de restauración de la vegetación protectora nativa en una franja que no podrá ser menor a dos (2) metros de ancho en torno y por encima de la cota de máxima creciente del cuerpo de agua.

La restauración se efectuará con especies nativas propias de los ecosistemas de referencia del bosque ripario y humedales de la Sabana de Bogotá, señaladas en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto y reconfigurará las franjas propias del ecotono litoral de humedal, desde la vegetación acuática, a la inundable y la de suelo firme bien drenado.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 58 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

2. Se deberá establecer vegetación de macrófitas acuáticas en un porcentaje no inferior al 10% del espejo de agua y el 50% de la zona inundable entre la cota mínima y máxima de fluctuación del nivel del agua.
3. Se propenderá por darles un manejo que promueva su uso por aves acuáticas.
4. Se deberán mantener los niveles de calidad del agua de acuerdo a la normatividad aplicable.

#### **ARTÍCULO 20 Lineamientos para la articulación del urbanismo con la Estructura Ecológica Principal.**

Son lineamientos para la articulación del urbanismo con la estructura ecológica los siguientes:

1. Las actuaciones urbanísticas colindantes con las áreas de la estructura ecológica principal promoverán el carácter central de las mismas como articuladoras del urbanismo. Al respecto, el diseño urbano seguirá estos lineamientos, que hacen parte de las determinantes ambientales de los Planes Parciales:
  - 1.1 **Identidad:** los elementos de la estructura ecológica principal y las zonas de conectividad ecológica complementaria, son elementos constitutivos del espacio público. Su manejo paisajístico, su mobiliario, los servicios y su entorno urbano deben contribuir a identificar su carácter distintivo y su valor específico dentro del espacio público, marcando la diferencia con los parques urbanos y otros elementos del espacio público.
  - 1.2 **Centralidad:** Se garantizará la conexión de la estructura ecológica principal con el sistema de espacio público a través de alamedas, parques lineales y otro tipo de zonas verdes.
  - 1.3 **Visibilidad:** Del total de cada desarrollo urbanístico se permite que un máximo de 10% de las fachadas cerradas de las edificaciones, tengan frente hacia los elementos de la estructura ecológica principal.
  - 1.4 **Accesibilidad:** El trazado vial y el sistema de movilidad deben contribuir a aumentar la accesibilidad de estas áreas de la estructura ecológica principal para los usuarios, en armonía con lo que establezca el plan de manejo ambiental de los Humedales Torca – Guaymaral privilegiando la circulación peatonal y de bicicleta a través de espacios naturales.
  - 1.5 **Amortiguación:** las actuaciones urbanísticas evitarán la localización de usos de alto impacto adyacentes a áreas de la estructura ecológica principal. Cada una de estas actuaciones

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 59 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

proveerá las medidas para mitigar el ruido, la contaminación lumínica, los vertimientos de aguas residuales no tratadas y residuos sólidos a las áreas de la estructura ecológica principal y del SUDS.

Las instalaciones para separación y reciclaje de residuos sólidos podrán colindar con las áreas de la estructura ecológica principal y del SUDS siempre y cuando incorporen un tratamiento paisajístico que las integre en el verde urbano a través de la siembra de barreras verdes que mimeticen por lo menos el 50% de las áreas construidas que se vean desde el espacio público.

2. Las urbanizaciones colindantes con la Estructura Ecológica Principal - EEP deberán observar los siguientes determinantes:

2.1. **Control del ruido:** los cuartos de máquinas, bombas, cuartos eléctricos deberán cumplir con la normativa de ruido vigente señalada en el artículo 101 “Lineamientos sobre el manejo de ruido” del presente decreto.

2.2. **Iluminación exterior:** con el fin de evitar la perturbación a los ciclos diarios y reproductivos de las aves se deberán implementar las siguientes medidas todas las luminarias exteriores deben tener caperuzas que eviten la dispersión de la luz y la direccionen hacia el suelo. En ningún caso el haz de luz de las luminarias se proyectará sobre el humedal Torca - Guaymaral.

2.3. **Complementariedad del paisajismo:** el manejo de la cobertura vegetal en el paisajismo de las actuaciones urbanísticas colindantes con las áreas de la estructura ecológica principal y el SUDS incorporarán elementos para propender por la incorporación de flora nativa y la oferta de refugio, corredores de paso y alimento natural para la fauna nativa.

#### **ARTÍCULO 21 Franja corredor de la Autopista Norte coincidente con franja AP-2.**

Conforme a lo establecido en el artículo 7 de la Resolución No. 475 de 2000 del Ministerio de Ambiente, lo indicado en el artículo 6 del Acuerdo 11 de 2011 de la CAR, Por el cual se declara la Reserva Forestal Productora del Norte de Bogotá D.C. y el artículo 23 del Acuerdo 021 de 2014 de la CAR, por el cual se adopta el Plan de Manejo Ambiental de la misma, son lineamientos para la articulación de los nuevos desarrollos urbanos de dicha área los siguientes:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 60 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

1. Con el fin de cumplir la condición del Plan de Manejo Ambiental, los nuevos desarrollos urbanos en las zonas limítrofes, al área de reserva forestal deberán propender por ubicar las áreas de cesión para zonas verdes en este sector; la localización de las zonas de cesión obligatoria de los nuevos desarrollos que se localicen al interior de la Franja del corredor de la Autopista Norte, deberán hacerse según se determinó en la cartografía del presente decreto, en especial en los Planos Nos. 7 “Estructura Funcional: Espacio Público”, 13 “Delimitación de Planes Parciales”, 15 “Asignación de Suelo de Cargas Locales Prioritarias” y 21 “Plano Indicativo de Conectividad Ecológica”, con el fin de propiciar la conformación de zonas verdes que preserven la conectividad ecológica entre los Cerros Orientales y el Río Bogotá.
2. Las zonas de cesión paralelas a la ronda de la Quebrada Las Pilas deberán conformarse por zonas de Conectividad Ecológica Complementarias, las cuales deberán cumplir los siguientes lineamientos:

<b>Mínimo cobertura forestal</b>	<b>Mínimo cobertura arbustiva</b>	<b>Mínimo cuerpos lénticos</b>	<b>Mínimo melíferas y ornitócoras</b>
50%	30%	20%	35 y 35%
<b>Índice mínimo de proximidad</b>	<b>Mínimo permeabilidad y retención</b>	<b>Máximo superficies duras</b>	<b>Visibilidad máxima de lo construido</b>
7	90 % y 50%	20%	10%

3. El corredor transversal de 30 metros de ancho que conecta (en sentido sur norte y viceversa) el corredor de la quebrada la Floresta, de la quebrada las Pilas y el Parque Metropolitano Guaymaral debe localizarse según lo determinado en los Planos Nos. 7 “Estructura Funcional: Espacio Público”, 13 “Delimitación de Planes Parciales”, 15 “Asignación de Suelo de Cargas Locales Prioritarias” y 21 “Plano Indicativo de Conectividad Ecológica” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 22      Aplicación de los lineamientos de la adopción de Planes Parciales.**

Los lineamientos para los diseños de las zonas verdes establecidos en este decreto deberán desarrollarse en la formulación del Plan Parcial y/o Plan Director, según corresponda. El acto administrativo que apruebe estos instrumentos establecerá las condiciones relacionadas con su cumplimiento.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 61 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

### **ARTÍCULO 23      Compensaciones ambientales.**

Las compensaciones ambientales derivadas de las licencias o permisos ambientales en el área de Ciudad Lagos de Torca se orientarán prioritariamente a la restauración de las quebradas tributarias de la quebrada de Torca y del humedal de Torca y Guaymaral, en especial los nacimientos y cursos de esta cuenca en áreas degradadas de los Cerros Orientales, de acuerdo con la normativa vigente.

### **ARTÍCULO 24      Plan de arqueología preventiva.**

Se deberá cumplir con los términos establecidos por la Ley 1185 de 2008, el Decreto Nacional 1080 de 2015, así como las normas que los reglamenten, adicionen, sus decretos reglamentarios y las normas que los modifiquen, deroguen, sustituyan o complementen.

#### **Subcapítulo I - Zonas sujetas a amenaza y riesgo**

### **ARTÍCULO 25      Componentes.**

Las áreas que se encuentran en zonas de amenaza por remoción en masa son las identificadas en el Plano No. 2. “Amenaza por Remoción en Masa” que hace parte del presente decreto. Las áreas que se encuentran en amenaza de inundación por desbordamiento de cauces naturales son las identificadas en el Plano No. 3 “Amenaza por Inundación” que hace parte integral del presente decreto.

Las zonas de amenaza por remoción en masa y por inundación que se identifican en la cartografía en mención, podrán ser revisadas con base en estudios técnicos para incorporar adecuaciones hidráulicas o cambios en el comportamiento climático que modifiquen las áreas inundables. Lo anterior, previo a la adopción de planes parciales y sin detrimento del reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el presente decreto para la financiación de infraestructura de carga general.

### **ARTÍCULO 26      Medidas de mitigación del riesgo por remoción en masa.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las Resoluciones Nos. 227 de 2006 y 110 del 2014 del IDIGER y demás normas que se adicionen, sustituyan o modifiquen, para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 62 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

alta y media por remoción en masa, identificadas en el Plano No. 2 “Amenaza por Remoción en Masa” del presente decreto, se establecen los siguientes condicionamientos:

1. Para la solicitud de licencias de urbanización se debe anexar el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.
2. Previo a la expedición de la licencia de urbanización, el IDIGER realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.
3. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan ejecutado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.
4. La Secretaría Distrital del Hábitat verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable del IDIGER, y que hace parte de la licencia de urbanización.
5. El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

**Parágrafo 1:** Las cesiones públicas obligatorias generadas por el desarrollo urbanístico de inmuebles, no podrán ubicarse en predios con amenaza por remoción en masa, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, salvo que sobre ellas se hayan establecido medidas de mitigación en la licencia de urbanización y que previo a su entrega se hayan ejecutado dichas medidas, en cumplimiento de lo establecido en el presente artículo.

**Parágrafo 2:** El IDIGER realizará la verificación y emitirá el concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados de amenaza y riesgo por

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 63 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

fenómenos de remoción en masa, en todos los casos en que se presenten actualizaciones o variaciones a los proyectos urbanísticos.

#### **ARTÍCULO 27 Medidas de mitigación del riesgo por inundación.**

Los suelos clasificados con amenaza alta por inundación mitigable, en virtud de lo señalado por el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, no constituyen suelos de protección, como quiera que pueden adoptarse sobre los mismos por parte de sus propietarios alguna de las siguientes medidas de mitigación del riesgo, las cuales deberán presentarse para su aprobación ante el IDIGER previo inicio de cualquier instrumento de planeación.

1. **Medidas estructurales:** Planes de Manejo de Cuencas que incluyan la adecuación hídrica de cauces, protección de las márgenes y construcción de obras de drenaje de aguas residuales y lluvias, entre otros.
2. **Medidas no estructurales:** Programas de mantenimiento y limpieza de los cauces y sistemas de drenaje, planes de monitoreo y sistemas de alerta, planes de emergencia y contingencia, programas educativos y de divulgación y organización comunitaria.

**Parágrafo 1:** La construcción de vías sobre suelos con amenaza por inundación deberá cumplir con la normativa vigente respecto a los suelos con dicha amenaza.

**Parágrafo 2:** En los suelos clasificados con amenaza por inundación, previo inicio de la ejecución de cualquier instrumento de planeación del suelo, deberá solicitarse concepto al IDIGER que actualice la situación de inundación del predio.

**Parágrafo 3:** En caso de requerirse medidas de mitigación por parte de los desarrolladores, estas deberán presentarse para su aprobación ante la Empresa de Acueducto de Bogotá y el IDIGER como parte de la formulación del plan parcial, y será prevista como obligación del mismo cumplir con el concepto del IDIGER respecto de las condiciones de amenaza por inundación por desbordamiento y de la Empresa de Acueducto de Bogotá respecto de las condiciones de manejo de aguas lluvias a la escala de dicho plan parcial.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 64 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo 4:** Las cesiones públicas obligatorias generadas por el desarrollo urbanístico de inmuebles, no podrán ubicarse en predios inundables ni en zonas de alto riesgo, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, salvo que sobre ellas se establezcan medidas de mitigación y que previo a su entrega se hayan ejecutado dichas medidas.

#### **ARTÍCULO 28      Desarrollos o edificaciones existentes ubicados en amenaza por inundación.**

Los desarrollos o edificaciones existentes que se localizan sobre zonas clasificadas con amenaza por inundación señaladas en el Plano No. 3 “Amenaza por Inundación” del presente decreto, deberán adelantar las obras aprobadas por el IDIGER que permitan mitigar la amenaza por inundación para su funcionamiento, desarrollo y/o regularización y desarrollar las acciones para recuperar y conservar la conectividad hidrológica y biológica de sus suelos de acuerdo con lo establecido en el siguiente artículo.

La ejecución de estas actividades se hará sin perjudicar los predios vecinos, ni afectar las áreas protegidas dentro y fuera de Ciudad Lagos de Torca, de acuerdo con las condiciones ambientales fijadas por los actos administrativos emitidos por las autoridades competentes.

**Parágrafo:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 393 del Decreto Distrital 190 de 2004, mientras los predios mantengan la condición de amenaza sin que ésta sea mitigada, estos no podrán ser objeto de licencias de construcción en ninguna de sus modalidades.

Serán los propietarios de los predios clasificados con amenaza los responsables de los daños que se puedan ocasionar como consecuencia de la amenaza por inundación que no se mitigue.

#### **ARTÍCULO 29      Lineamientos para los planes de mitigación de los desarrollos existentes en las zonas de alta amenaza por inundación.**

Los propietarios de predios con desarrollos existentes a la entrada en vigencia del presente decreto, localizados dentro del área delimitada por el Plano No. 3 “Amenaza por Inundación” del presente decreto como de alta amenaza por inundación, deberán presentar e implementar un Plan de Mitigación cumpliendo con los siguientes lineamientos:

1. Mitigación efectiva de la amenaza de inundación para lo construido, de acuerdo a la normatividad vigente.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 65 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

2. Articulación de todas las obras de mitigación con el SUDS de Ciudad Lagos de Torca.
3. Prevención del aumento de la amenaza por inundación o alteración del drenaje de los predios vecinos.
4. Incremento del agua lluvia entregada a través del sistema de SUDS al humedal de Torca y Guaymaral.
5. Prevención y mitigación de cualquier riesgo o impacto para la estructura ecológica principal.

**Parágrafo:** De conformidad con la normatividad vigente, se define como determinante de los planes parciales el requisito de cumplir con el concepto que los gestores de los mismos deberán solicitar a IDIGER respecto de las condiciones de amenaza por inundación por desbordamiento y a la Empresa de Acueducto respecto de las condiciones de manejo de aguas lluvias a la escala de dicho plan parcial.

## Capítulo 2 - Suelos de Protección

### ARTÍCULO 30 Definición.

Es la categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano y de expansión urbana de Ciudad Lagos de Torca, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**Parágrafo:** Los suelos de protección en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca se encuentran identificados en el Plano No. 4 “Suelo Protección/Estructura Ecológica Principal” que hace parte integral del presente decreto.

### ARTÍCULO 31 Componentes.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 66 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

En el ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca los suelos de protección están conformados por aquellos clasificados como parte de la estructura ecológica principal y el suelo correspondiente a la infraestructura de servicios públicos que no esté incluida en el trazado de la malla vial arterial.

Dentro del ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca no se presentan suelos de amenaza alta por inundación no mitigable.

**Parágrafo:** Los suelos de infraestructura de servicios públicos que coinciden con los suelos de la malla vial arterial no hacen parte del suelo de protección.

### **Capítulo 3 - Estructura Funcional y de Servicios**

#### **Subcapítulo Único - Sistema de movilidad**

#### **ARTÍCULO 32 Sistema de movilidad.**

De conformidad con el artículo 162 del Decreto Distrital 190 de 2004, el sistema de movilidad está integrado por:

1. Subsistema de transporte.
2. Subsistema vial.
  - 2.1. Vías Arteriales.
  - 2.2. Vías Intermedias.
  - 2.3. Vías Locales.
  - 2.4. Intersecciones.

#### **Sección A. - Subsistema de transporte**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 67 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

### **ARTÍCULO 33            Subsistema de transporte.**

De conformidad con el artículo 164 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Subsistema de Transporte de Ciudad Lagos de Torca está compuesto por la red de transporte masivo, la red de corredores troncales de buses y sus rutas alimentadoras, la red de transporte público colectivo, el transporte individual público y privado, la red de estacionamientos públicos fuera de vía de propiedad pública, privada o mixta, los terminales de pasajeros de transporte urbano e interurbano y los terminales de carga.

**Parágrafo 1:** Los perfiles viales podrán albergar carriles exclusivos para operación de transporte que requiera el Sistema Integrado de Transporte Público.

**Parágrafo 2:** Los sistemas férreos de transporte masivo que se desarrollen dentro de la delimitación de Ciudad Lagos de Torca, deberán articularse con el Sistema Integrado de Transporte Público, Complejos de Integración Modal – CIM y Terminal Satélite del Norte.

**Parágrafo 3:** Además de los carriles vehiculares de las vías arteriales y circuitos de movilidad local, se deberán implementar carriles de ascenso y descenso para pasajeros del Sistema Integrado de Transporte Público, según las especificaciones que para el efecto establezca la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

### **ARTÍCULO 34            Corredores troncales para el sistema Transmilenio.**

En el ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca se encuentran definidas las siguientes vías de la malla vial arterial, como corredores troncales especializados para el Sistema Transmilenio:

1. Avenida Boyacá.
2. Avenida Paseo de Los Libertadores.
3. Avenida Laureano Gómez.
4. Avenida Longitudinal de Occidente.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 68 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

5. Avenida El Polo.
6. Avenida Guaymaral

**Parágrafo:** La ubicación de las estaciones sobre las Avenidas El Polo, Laureano Gómez y Guaymaral se encuentra identificada en el Plano No. 6 “Estructura Funcional: Sistema de Movilidad - Subsistema de Transporte” que hace parte del presente decreto. Los perfiles de las Avenidas Boyacá, Paseo de los Libertadores y Longitudinal de Occidente tienen separadores que permiten la ubicación de las estaciones en cualquier punto de su perfil, razón por la cual estos podrán ser definidos en los estudios definitivos de cada una de estas obras.

#### **ARTÍCULO 35      Complejo de Intercambio Modal –CIM-. Sistema Integrado de Transporte Público.**

En la zona de la intersección de la Avenida Paseo de los Libertadores con la Avenida Guaymaral, se contempla la localización del Complejo de Intercambio Modal - CIM, el cual se identifica en el Plano No. 6 “Estructura Funcional: Sistema de Movilidad - Subsistema de Transporte” que hace parte integral del presente decreto.

El suelo requerido para el CIM hace parte de las cargas generales de Ciudad Lagos de Torca, pero la construcción no es carga general, de conformidad con lo señalado en el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 139 del Plan de Desarrollo Distrital - Acuerdo 645 de 2016, Transmilenio S.A. o la entidad que designe el gobierno distrital, podrá realizar la construcción y operación del CIM a través de terceros y mediante mecanismos de concesión, asociaciones público privadas, entre otros.

**Parágrafo:** El presente decreto establece las condiciones específicas que se deben considerar para la construcción del CIM en relación con las normas urbanísticas aplicables y su articulación con el sistema de cargas y beneficios.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 69 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

### **ARTÍCULO 36 Patios del Sistema Integrado de Transporte Público –SITP.**

Los patios y terminales del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP son considerados infraestructura de soporte del sistema de movilidad. Su localización podrá ser parte de los diseños urbanísticos de los predios que conforman Ciudad Lagos de Torca, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

1. Los suelos para patios del Sistema Integrado de Transporte Público –SITP que el desarrollo de Ciudad Lagos de Torca requiere, se establecen de acuerdo con los metros cuadrados de patios por habitante definidos en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto y las necesidades del Sistema de Movilidad, y se encuentran identificados en el Plano No. 6 “Estructura Funcional: Sistema de Movilidad - Subsistema de Transporte” del presente decreto y forman parte de las cargas generales de Ciudad Lagos de Torca, que serán obtenidos por parte del Distrito de conformidad con las reglas señaladas en el Título IV “Reparto de Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto, los cuales se identifican a continuación:

<b>Identificación Suelo para Patios de SITP</b>	
Código Catastral	AAA0142LACX
Número de Matrícula	50N-80705

2. Dentro de las cesiones públicas obligatorias de suelo destinadas a equipamiento comunal público y/o bajo el área de cesión pública destinada para parque en los Planes Parciales, se podrá localizar patios y/o terminales de Sistema Integrado de Transporte Público - SITP, de conformidad con los requisitos y condiciones que para el efecto establezcan el Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y Transmilenio S.A. siempre que estos no superen el 50% de las áreas de cesión para parques y zonas verdes del Plan Parcial.

Cuando se establezca la posibilidad de localizar los patios dentro de las cesiones públicas obligatorias de suelo destinadas a equipamiento comunal público y/o bajo el área de cesión pública destinada para parque en los Planes Parciales, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP establecerá en el decreto de adopción del Plan Parcial, la obligación que tienen los propietarios de suelo de hacer la entrega anticipada de las zonas de cesión, dando cumplimiento a las condiciones establecidas en el respectivo plan parcial y cumpliendo con el procedimiento y las condiciones nacionales y distritales aplicables.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 70 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

En los casos en los cuales se localice el patio bajo el área de cesión pública destinada para parques y zonas verdes, no aplicarán los lineamientos ambientales para parques establecidos en el artículo 88 “Lineamientos ambientales para parques” del presente decreto; pero la superficie de la zona de cesión para parques y zonas verdes deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

Mínimo cobertura forestal	Mínimo cobertura arbustiva	Mínimo cuerpos lénticos	Mínimo melíferas y ornitócoras
10%	10%	0%	20 y 20%
Índice mínimo de proximidad	Mínimo permeabilidad	Máximo superficies duras	Visibilidad máxima de lo construido
No Aplica	10%	75%	No Aplica

Los patios y terminales del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP que se ubiquen en suelos destinados a cesiones para equipamientos públicos, no requerirán de la formulación de plan de implantación, por tratarse de una infraestructura del sistema de movilidad. No obstante, se tendrán en cuenta en la elaboración de dichos instrumentos, cuando por el desarrollo de usos dotacionales de escala urbana y metropolitana se requieran. La construcción de infraestructura del sistema integrado de transporte, incluidos patios y terminales, no se contabilizará dentro de los índices y normas de edificabilidad aplicables a los equipamientos públicos definidas en la norma vigente para construir infraestructura pública.

En las cesiones de parques que incluyan el desarrollo de un patio o terminal del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP, este se tendrá como una determinante a tener en cuenta en la formulación del Plan Director, para el caso de parques con área igual o mayor a 1 Ha. y para la elaboración de proyectos específicos de parques con área menor a 1 Ha, de conformidad con lo que establezca el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 1:** Para los efectos de las condiciones establecidas en este artículo, una vez se radique la solicitud de determinantes o la formulación del Plan Parcial, según corresponda, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP solicitará al Taller del Espacio Público que determine las condiciones de diseño del área de cesión pública destinada para parques y a Transmilenio S.A. que determine las condiciones técnicas que deberá cumplirse para la inclusión de los patios y terminales bajo el área de cesión pública destinada para parques dentro de la propuesta de Plan Parcial, dando cumplimiento al procedimiento que para el efecto establece el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 71 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo 2:** Cuando no se cumplan con las condiciones establecidas en este artículo, la entrega de las cesiones se efectuará durante la vigencia de la licencia de urbanización, conforme a lo previsto por las normas distritales que regulan la materia y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

#### **ARTÍCULO 37 Sistema de ciclorrutas.**

Es el conjunto de infraestructura para el uso extensivo de la bicicleta como medio individual alternativo de transporte a nivel urbano, el cual debe tener continuidad en sus trazados e integración funcional con el Sistema Integrado de Transporte Público en condiciones de complementariedad e intermodalidad.

De conformidad con los perfiles viales establecidos en los Planos Nos. 18 “Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3”, 19 “Perfiles Viales Lagos de Torca 2 de 3” y 20 “Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3” que hacen parte íntegra del presente decreto, en las vías se deberán incluir ciclorrutas en su sección transversal, garantizando conectividad y continuidad. Las ciclorrutas que hagan parte de las obligaciones públicas locales, harán parte de las obligaciones del urbanizador.

#### **Sección B - Sistema vial**

#### **ARTÍCULO 38 Subsistema vial.**

El subsistema vial está conformado por la malla vial arterial principal, complementaria y local, así como por sus intersecciones.

#### **ARTÍCULO 39 Malla vial arterial principal.**

La malla vial arterial principal es la red de vías de mayor jerarquía, que actúa como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país.

Las vías que conforman la malla vial arterial principal de Ciudad Lagos de Torca son las que se identifican en la siguiente tabla:

NOMBRE	TIPO DE VIA	ANCHO (mL)	TRAMO
--------	-------------	------------	-------

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 72 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

NOMBRE	TIPO DE VIA	ANCHO (mt.)	TRAMO
Avenida Longitudinal de Occidente	V-0	100.00	Entre el límite occidental y el límite norte de Ciudad Lagos de Torca
Avenida Paseo Los Libertadores.	V-0	100.00	Entre el Límite Sur de Ciudad Lagos de Torca y el Límite Norte de Ciudad Lagos de Torca.
Avenida Laureano Gómez	V-2	70.00	Entre la Calle 193 y la Avenida Guaymaral
Avenida Laureano Gómez	V-2	40.00	Entre la Avenida Guaymaral y la Calle 245
Avenida Guaymaral	V-2	55.00	Entre Av. Alberto Lleras Camargo y Av. Ciudad de Cali.
Avenida Ciudad de Cali	V-2	57.00	Entre Av. Guaymaral y el límite Norte del ámbito de Ciudad Lagos de Torca
Avenida Boyacá	V-1	69.00	Entre Avenida San Antonio hasta el límite Norte del Ciudad Lagos de Torca
Avenida El Polo (Incluye ancho de las líneas de alta y media tensión)	V-2	58.00	Entre Av. Paseo de Los Libertadores y Av. Boyacá
Avenida El Polo (Incluye ancho de las líneas de alta y media tensión)	V-2	66.50	Entre Av. Paseo de Los Libertadores y Av. Alberto Lleras Camargo
Avenida Alberto Lleras Camargo	V-2	40.00	Entre el Límite Sur de Ciudad Lagos de

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 73 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

NOMBRE	TIPO DE VIA	ANCHO (mt.)	TRAMO
			Torca y el Limite Norte de Ciudad Lagos de Torca
Avenida Los Arrayanes (incluye la sección del Vallado central)	V-3	45.00	Entre la Av. Paseo de Los Libertadores y la Av. Boyacá

**Parágrafo 1.** Las secciones viales anteriormente señaladas deberán prever los andenes, ciclorrutas y calzadas vehiculares de tráfico mixto de conformidad con los Planos Nos. 18 “Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3”, 19 “Perfiles Viales Lagos de Torca 2 de 3” y 20 “Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3” del presente decreto. Para el caso de las Avenidas Longitudinal de Occidente, Paseo de los Libertadores, Ciudad de Cali y Laureano Gómez en sup eril de 40 metros, los perfiles viales serán realizados por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP en el momento en el que se definan las fuentes de financiamiento para su ejecución.

**Parágrafo 2.** Los perfiles viales podrán albergar carriles públicos con pago de peajes en el marco de los convenios o instrumentos que se suscriban para la ejecución de las obras de la malla vial arterial principal.

**Parágrafo 3.** A los costados de las vías Tipo V-0, V-1, V-2 y V-3 se dispondrá de franjas de control ambiental, de 10 metros de ancho a ambos costados de las mismas, que no se considerarán parte integrante de la sección transversal de las vías que las originan y los cuales se regirán por lo dispuesto en el numeral 2.4 del artículo 87 “Elementos naturales que integran el espacio público” del presente decreto.

**Parágrafo 4:** De acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 545 de 2016, o la norma que lo modifique o sustituya, los propietarios de predios colindantes con la Avenida Paseo de los Libertadores podrán entregar al Distrito a título gratuito las zonas de cesión de las franjas de control ambiental de dicha vía. Esta entrega será condición necesaria para que los propietarios de dichos predios puedan acceder a los beneficios establecidos en el artículo 179 “Beneficios en la equivalencia por la pronta entrega de suelo” y en el numeral 2 del artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 74 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 40 Malla vial arterial complementaria.**

Es la red de vías que articula operacionalmente los subsistemas de la malla arterial principal, facilita la movilidad de mediana y larga distancia como elemento articulador a escala urbana.

Las vías que conforman la malla vial arterial complementaria de Ciudad Lagos de Torca son las que se identifican en la siguiente tabla:

<b>NOMBRE</b>	<b>TIPO DE VIA</b>	<b>ANCHO (mt.)</b>	<b>TRAMO</b>
Avenida Jorge Uribe Botero	V-3	30.00	Entre el Límite Sur de Ciudad Lagos de Torca y la Av. Polo.
Avenida San Antonio	V-3	30.00	Entre la Av. Boyacá y la Av. Las Villas
Avenida Santa Bárbara	V-3	30.00	Entre el Límite Sur de Ciudad Lagos de Torca hasta la Av. Laureano Gómez
Avenida Tibabita	V-3	30.00	Desde la Av. Boyacá hasta la Av. Jorge Uribe Botero
Avenida Las Villas	V-3	30.00	Entre Límite sur Ciudad Lagos de Torca hasta la AV. El Jardín.
Avenida El Jardín (incluye sección de vallado central)	V-3	36.00	Entre la Carrera 52 y el límite occidental del ámbito de Ciudad Lagos de Torca
Calle 245	V-3	30.00	Entre la Av. Alberto Ileras Camargo y la Avenida Paseo de los Libertadores

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 75 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

NOMBRE	TIPO DE VIA	ANCHO (mt.)	TRAMO
Calle 215	V-3	30.00	Entre la Av. Las Villas y la Avenida Paseo de los Libertadores
Carrera 52	V-3	30.00	Entre la Av. El Jardín y la Calle 215

**Parágrafo 1.** Las secciones viales anteriormente señaladas deberán prever los andenes, ciclorrutas y calzadas vehiculares de tráfico mixto de conformidad con los Planos Nos. 18 “Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3”, 19 “Perfiles Viales Lagos de Torca 2 de 3” y 20 “Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3” del presente decreto.

**Parágrafo 2.** A los costados de las vías Tipo V-3 se dispondrá de franjas de control ambiental, de 10 metros de ancho a ambos costados de las mismas, que no se considerarán parte integrante de la sección transversal de las vías que las originan y los cuales se registrarán por lo dispuesto en el numeral 2.4 del artículo 87 “Elementos naturales que integran el espacio público” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 41 Intersecciones viales a desnivel.**

Son soluciones viales que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del Sistema Vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos. En el ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca se definen las siguientes intersecciones a desnivel:

1. Intersección compuesta. Avenida Paseo de los Libertadores por Avenida Guaymaral y Avenida Guaymaral por Avenida Laureano Gómez.
2. Intersección Avenida Paseo de los Libertadores por Avenida El Polo.
3. Intersección Avenida El Polo por Avenida Laureano Gómez.

**Parágrafo:** De conformidad con lo previsto en el artículo 172 “Obras excluidas del reparto equitativo de cargas y beneficios” del presente decreto estas obras se encuentran excluidas del reparto equitativo de

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 76 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

cargas y beneficios del presente Plan y será el Instituto de Desarrollo Urbano quien definirá las condiciones para su diseño y ejecución.

#### **ARTÍCULO 42      Diseño de las vías arteriales.**

El diseño y las obras de construcción de las Avenidas Longitudinal de Occidente, Alberto Lleras Camargo y Paseo de Los Libertadores están a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU. No obstante, al ser Ciudad Lagos de Torca un instrumento intermedio de planificación urbana, la adquisición de los suelos requeridos para la construcción de estas vías se efectuará en cumplimiento de las reglas señaladas en el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios”.

El diseño y las obras de construcción de las demás vías de la malla vial arterial se efectuarán en cumplimiento de las reglas señaladas en el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios”.

El diseño de las obras de infraestructura que se requieran para el desarrollo o mejoramiento de la malla vial en cualquiera de sus categorías, que intervengan de manera directa sobre cualquier elemento de la estructura ecológica principal del Distrito Capital, deberá tener en cuenta las determinantes ambientales establecidas en el Capítulo 1 “Estructura Ecológica Principal, Zonas de Conectividad Ecológica y Zonas Sujetas a Amenaza” del Título II “Sistemas Estructurantes”, del presente decreto.

Los diseños para la ampliación y elevación de la Avenida Paseo de Los Libertadores deberán incluir las condiciones necesarias para que el Humedal Torca Guaymaral pueda recuperar su conectividad hidráulica. Adicionalmente, deberá cumplir con la normatividad de compensaciones ambientales por las afectaciones que genere sobre dicha área protegida, sin perjuicio de que la recuperación de la conectividad hídrica del mismo pueda ser contabilizada como parte de dichas compensaciones.

**Parágrafo:** Dentro de las secciones transversales de la Avenida El Polo, entre la Avenida Paseo de Los Libertadores hasta la Avenida Alberto Lleras Camargo y entre la Avenida Paseo de Los Libertadores hasta la Avenida Boyacá, se incluye la zona para las líneas de media y alta tensión existentes y futuras.

#### **ARTÍCULO 43      Ejecución de la malla vial arterial.**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 77 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

La ejecución de las obras de la malla vial arterial de Ciudad Lagos de Torca, se realizará de manera gradual, teniendo en cuenta su articulación con la ocupación urbana, en los términos del artículo 169 “Implementación de las obras de Carga General” del presente decreto.

Para la construcción de los tramos de las vías que se encuentran por fuera del ámbito de Ciudad Lagos de Torca, y que parcialmente atraviesen la reserva Thomas Van Der Hammen y que hacen parte de la Unidad de Planeamiento Rural – UPR Zona Norte adoptada mediante Decreto Distrital 435 de 2015, deberá adelantarse el proceso de sustracción de reserva forestal ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, según lo establecido en el artículo 210 del Decreto - Ley 2811 de 1974 y el artículo 21 del Acuerdo 21 de 2014 de la CAR.

**Parágrafo:** La construcción de toda la malla vial arterial deberá garantizar la conectividad hidráulica de los cuerpos de agua a través de tuberías, box culvert o pasos elevados.

#### **ARTÍCULO 44      Zonas de reserva de la Malla Vial Arterial.**

Las zonas necesarias para localización y futura construcción de las obras del sistema vial arterial determinadas en el Plano No. 5 “Estructura Funcional: Sistema de Movilidad.- Subsistema Vial” del presente decreto y delimitadas mediante las coordenadas establecidas en el Anexo No. 2. Cartera de Coordenadas, constituyen las zonas de reserva vial, información con base en la cual se podrá efectuar la entrega de los suelos de carga de general requeridos para su ejecución.

Sin perjuicio de lo anterior, las reservas viales serán precisadas mediante resolución que para el efecto expida la Secretaría Distrital de Planeación - SDP una vez el Fideicomiso Lagos de Torca haya realizado los estudios y diseños definitivos, así como los levantamientos topográficos correspondientes. Dicha resolución deberá ser remitida a la Unidad Administrativa de Catastro Distrital para que se realicen las incorporaciones definitivas de la reserva vial en cada uno de los predios y los ajustes señalados en el artículo 180 “Segregación de suelos de Carga General” del presente decreto.

**Parágrafo:** Cuando las entidades ejecutoras requieran modificar las áreas de reserva para la malla vial arterial y sus intersecciones establecidas en el presente decreto, deberán solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP la respectiva modificación, la cual se efectuará mediante resolución motivada.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 78 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**ARTÍCULO 45 Dimensiones mínimas para andenes, carriles y controles ambientales.**

Las dimensiones mínimas para andenes, carriles y controles ambientales para vías vehiculares son las que se señalan en los Planos Nos. 18 “Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3”, 19 “Perfiles Viales Lagos de Torca 2 de 3” y 20 “Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3” del presente decreto.

**ARTÍCULO 46 Dimensiones mínimas para puentes.**

Los puentes vehiculares deberán contar con andenes que tengan una dimensión mínima de 1.50 mts a cada costado del puente y ciclorrutas que tengan una dimensión mínima de 2.00 mts a cada costado del puente. En su diseño y construcción se debe dar cumplimiento a la normatividad vigente que garantice la accesibilidad de personas con condiciones de discapacidad y/o limitaciones de movilidad.

**ARTÍCULO 47 Malla Vial Local.**

Está conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a las unidades prediales privadas y cuyos lineamientos se definen en el artículo 119 “Malla Vial Local vehicular y peatonal” del presente decreto.

Los desarrollos de Ciudad Lagos de Torca deberán incluir en el diseño urbanístico las siguientes vías de la malla vial local las cuales se identifican en el Plano No. 5 “Estructura Funcional: Sistema de Movilidad.- Subsistema Vial” del presente decreto.

NOMBRE	TIPO DE VIA	ANCHO (MT)	TRAMO
<b>Malla Local Obligatoria</b>			
Avenida Parque Guaymaral Norte	V-5	29.5	Entre la Avenida Santa Bárbara y la Avenida Alberto Lleras Camargo
Avenida El Jardín	V-5	29.50	Entre la Avenida Paseo de Los Libertadores y la Avenida Alberto Lleras Camargo

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 79 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Avenida Nóvita	V-5	29.50	Entre la Avenida Paseo de Los Libertadores y la Longitudinal de Occidente
Avenida Parque Guaymaral Sur	V-6	22.00	Entre la Avenida Laureano Gómez y la Avenida Alberto Lleras Camargo
Avenida Parque Guaymaral Sur	V-6	17.00	Entre la Avenida Paseo de los Libertadores y la Laureano Gómez
Avenida Calle 215	V-6	22.00	Entre la Avenida Las Villas y la Avenida Boyacá.
Avenida Hacienda El Otoño	V-6	22.00	Entre la Avenida El Polo y la Avenida Arrayanes.

#### **ARTÍCULO 48 Lineamientos de ecurbanismo en los trazados viales en general.**

Las vías en cualquiera de sus categorías deberán incorporar como mínimo los siguientes lineamientos de ecurbanismo:

1. Prevaler la circulación peatonal y de bicicletas sobre otros modos de transporte mediante medidas de señalización, demarcación, control del tráfico, pasos peatonales o enlaces peatonales a desnivel.
2. Infiltrar como mínimo un 10% del agua lluvia del perfil vial calculado con un periodo de retorno de 25 años.

#### **Subcapítulo II - Sistema de servicios públicos**

#### **Sección A - Sistema de acueducto y alcantarillado**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 80 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte = “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 49 Componentes del sistema de acueducto.**

El Sistema de Acueducto de Ciudad Lagos de Torca está constituido por las redes matrices para el suministro de agua potable en todo su ámbito de aplicación y se encuentra señalado en el Plano No. 8 “Estructura Funcional: Sistema de Servicios Públicos - Acueducto”, el cual hace parte del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 50 Condiciones técnicas generales del sistema de acueducto.**

Para el desarrollo de los elementos pertenecientes al sistema de acueducto deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones técnicas:

1. Las obras de infraestructura y desarrollo urbanístico deben asegurar la estabilidad de los suelos cercanos a cauces y cuerpos de agua de la zona, en especial las áreas colindantes con los Humedales de Torca - Guaymaral, así como la de las redes matrices Tibitoc – Casablanca y Tibitoc-Usaquén, mediante las obras de ingeniería correspondientes.
2. El contrato de consultoría No. 1-02-25500-0626-2009 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá definió la cota mínima de conexión para Ciudad Lagos de Torca a nivel de prefactibilidad. En los Estudios y diseños que se realicen a nivel de factibilidad para la ejecución de las redes de Ciudad Lagos de Torca, se deberán revisar dicha cota y realizar los ajustes necesarios.
3. Las empresas prestadoras del servicio de acueducto y alcantarillado deberán indicar las condiciones de prestación del servicio para los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos, en cumplimiento de la Ley 142 de 1994 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, con base en el contrato de consultoría No. 1-02-25500-0626-2009.

#### **ARTÍCULO 51 Sistema de acueducto matriz principal.**

El sistema de acueducto en el ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca, está conformado por las siguientes líneas matrices provenientes de la planta de tratamiento de agua potable denominada Tibitoc, así:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 81 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

1. Línea Tibitoc-Casablanca: Localizada en el separador central de la Autopista Norte o Avenida Paseo Los Libertadores, con una tubería de 1,83 m (72") de diámetro que transporta el agua hacia el tanque de Casablanca en la Localidad de Ciudad Bolívar.
2. Línea Tibitoc-Usaquén: Localizada en el corredor de la Avenida Laureano Gómez (vía férrea) entre la Avenida Paseo los Libertadores y la Avenida Alberto Lleras Camargo, con una tubería de 1,52 m (60") que va hacia la estación Usaquén, que posteriormente empata con la red de 60" a lo largo de la Carrera Séptima.
3. Línea Guaymaral 16".
4. Interconexión Puente Piedra 60".

#### **ARTÍCULO 52 Componentes del sistema de alcantarillado.**

El Sistema de Alcantarillado Sanitario y Pluvial de Ciudad Lagos de Torca está constituido por la infraestructura necesaria para el drenaje de aguas lluvias y conducción de aguas residuales, incluyendo el sistema de tratamiento de aguas servidas en su ámbito de aplicación. El Sistema se encuentra señalado en el Plano No. 9 “Estructura Funcional: Sistema de Servicios Públicos - Alcantarillado” el cual hace parte del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 53 Sistema de alcantarillado sanitario y pluvial.**

El sistema de alcantarillado sanitario y pluvial está conformado por:

1. Sistema de alcantarillado sanitario troncal: el sistema que recogerá las descargas de Ciudad Lagos de Torca es el interceptor Torca Salitre.
2. Sistema de alcantarillado pluvial: el sistema de recolección y conducción de las aguas lluvias está definido por el patrón natural que impone la configuración topográfica del terreno, a través de los

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 82 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ejes de drenaje conformados por canales, vallados, quebradas, humedales y cuerpos de agua que finalmente desembocan en el Río Bogotá.

3. Adicionalmente, estos sistemas serán complementados en los desarrollos urbanísticos con otras estructuras como colectores y pondajes entre otros.
4. Todos los diseños de redes de alcantarillado deberán seguir la normatividad vigente para el Distrito Capital.
5. Las aguas servidas de los desarrollos de Ciudad Lagos de Torca se tratarán en la Planta de Tratamiento el Salitre. El interceptor troncal del sistema de alcantarillado de Ciudad Lagos de Torca previsto para recibir y transportar las aguas sanitarias hacia la planta de tratamiento el Salitre, es el interceptor IRB Torca-Salitre. Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y la Ley 373 de 1997.
6. Para garantizar la sustitución de los pozos sépticos existentes en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, la evacuación de las aguas sanitarias por gravedad debe hacerse al interceptor troncal del sistema de alcantarillado de Ciudad Lagos de Torca (Interceptor IRB Torca Salitre). Todo desarrollo por urbanización o reurbanización deberá construir las redes locales necesarias para conectarse a los sistemas matrices de acueducto y troncales de alcantarillado.
7. Siempre que las condiciones topográficas lo permitan, en los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos localizados en Ciudad Lagos de Torca deberá garantizarse la evacuación de las aguas pluviales hacia el Humedal Torca – Guaymaral, por medio de un sistema integral que incluya redes de alcantarillado pluvial, sistemas urbanos de drenaje sostenible y vallados existentes.
8. Una vez se hayan realizado los estudios y diseños detallados definidos en la Operación 1 de que trata el artículo 169 “Implementación de las obras de Carga General” del presente decreto, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá deberá actualizar su PSMV para armonizarlo con el proyecto, sin perjuicio de lo anterior, dicho proceso no afectará las factibilidades, disponibilidades y conexión de servicios públicos.

**ARTÍCULO 54 Permisos de vertimientos.**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 83 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Los desarrollos preexistentes ubicados en Ciudad Lagos de Torca que no cuenten con los respectivos permisos de vertimientos vigentes deberán conectarse a las redes de alcantarillado sanitario, una vez se cuente con la disponibilidad inmediata, sin perjuicio de las sanciones ambientales que se puedan aplicar en el marco de la normatividad vigente.

No podrán renovarse permisos de vertimientos de pozos sépticos para los usos existentes. Estos sistemas deben considerarse como sistemas transitorios a sistemas convencionales de recolección, transporte y disposición, a medida que se desarrolle la Ciudad Lagos de Torca. Se exceptúa de lo anterior en el caso en que no se hayan construido las redes troncales de alcantarillado sanitario a las que se debería conectar el predio que cuente con los mencionados permisos, siempre y cuando se dé cumplimiento a la normatividad vigente según lo indique la autoridad ambiental competente. Sin perjuicio de lo anterior, dichas renovaciones deberán cumplir con la normatividad vigente.

**Parágrafo:** Como requisito para la conexión de los desarrollos inmobiliarios al Sistema de Alcantarillado Sanitario, previamente a la descarga del agua a las redes del sistema de alcantarillado, los usos industriales, comerciales y de servicios, cuya actividad genere un nivel de contaminación por encima del permitido en las aguas residuales, deberán entregar las aguas servidas a las redes del sistema con los estándares requeridos por la normatividad vigente. De ser necesario, deberán realizar tratamientos de aguas alternativos para disminuir las cargas contaminantes a lo establecido según lo defina la normatividad vigente.

#### **ARTÍCULO 55      Diseños de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial.**

Los diseños de los sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial sobre la malla vial arterial, están incluidos en el reparto de cargas y beneficios de Ciudad Lagos de Torca y serán aprobados por la Empresa de Agua Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP, o la empresa prestadora del servicio, teniendo en cuenta los lineamientos urbanísticos contenidos en los diferentes instrumentos de planeación expedidos por la Administración Distrital y el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

En las demás vías del urbanismo local que se planteen en los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos, los diseños estarán a cargo del urbanizador, sujetos a la aprobación de la Empresa de Acueducto de Bogotá.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 84 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Las obras deberán ejecutarse con base en los estudios aprobados por la Empresa de Agua Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP la cual será la encargada de recibirlas, operarlas y mantenerlas.

**Parágrafo:** Si como consecuencia de los estudios y diseños definitivos de la redes matrices se requiere suelo para infraestructura de dichas redes, el respectivo plan parcial o licencia de urbanización lo deberá prever como suelo de carga general y lo podrá aportar al Fideicomiso Lagos de Torca en tal condición.

#### **ARTÍCULO 56 Sistema Urbano de Drenaje Sostenible - SUDS.**

Los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos que se ejecuten mediante licencia de urbanización que se localicen en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, deberán implementar sistemas urbanos de drenaje sostenible – SUDS, para lo cual se debe dar aplicación al Decreto Distrital 528 de 2014 *“Por medio del cual se establece el Sistema de drenaje pluvial sostenible del Distrito Capital, se organizan sus instancias de dirección, coordinación y administración; se definen lineamientos para su funcionamiento y se dictan otras disposiciones”* o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

Toda vez que estos sistemas harán parte del sistema de alcantarillado pluvial, la aprobación de los estudios técnicos propuestos para los sistemas urbanos de drenaje sostenibles hará parte de los estudios de manejo de aguas lluvias de los Planes Parciales y licencias de urbanización. Será la Empresa de Agua, Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAB la encargada de aprobar dichos diseños y de recibir las obras.

Dentro de los diseños de alcantarillado pluvial de las actuaciones urbanísticas, los predios sujetos a Planes Parciales y a licencias de urbanización deberán garantizar que el sistema urbano de drenaje sostenible retenga como mínimo el 30% de las aguas lluvias en el interior del área neta urbanizable del desarrollo calculado con un periodo de retorno de 25 años o de acuerdo a la norma que expida la Empresa de Acueducto de Bogotá. Del 30% de retención obligatoria dentro del área neta urbanizable, por lo menos 10% deberá hacerse al interior de las áreas útiles y 10% deberá hacerse en las cesiones para vías, parques y zonas verdes, dejando el restante 10% en cualquier área dentro del área neta urbanizable del proyecto urbanístico. Sin perjuicio de lo anterior, será la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá- EAB la que apruebe los diseños de dicho alcantarillado pluvial.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N.º 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 85 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Se debe promover o incentivar el uso de SUDS al interior de los proyectos y, de igual forma, la captación, tratamiento primario (uso de filtros en bajantes), almacenamiento y reuso de esta agua para usos sanitarios y paisajismo.

Los nuevos proyectos de vías (desde V-0 a V-3) y parques lineales deberán propender por la retención y conducción de su escorrentía a través de tipologías tales como alcorques sumideros, cunetas verdes, jardines de bioretención, etc. Serán los estudios y diseños definitivos de las obras de carga general realizados por el Fideicomiso Lagos de Torca los que definan dichas tipologías.

Se deben conectar los sistemas de drenaje asociados al urbanismo con los afluentes del humedal tales como las quebradas y los vallados, buscando que cada sector del humedal reciba el caudal que permita el funcionamiento hidráulico adecuado.

La Empresa de Acueducto de Bogotá será la encargada de operar y mantener el sistema urbano de drenaje sostenible en los predios públicos, mientras que en los predios privados serán los propietarios de los terrenos los responsables de dicha operación y mantenimiento.

#### **ARTÍCULO 57 Lineamientos para el manejo del sistema de vallados.**

Los vallados preexistentes son cuerpos de agua artificiales que harán parte del sistema de alcantarillado pluvial y no tienen ronda hidráulica, según el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974. Estos son una parte del drenaje sostenible de Ciudad Lagos de Torca y contribuyen a la conectividad ecológica. Para efectos de su manejo de restauración ecológica y paisajismo, los vallados existentes dentro de Ciudad Lagos de Torca se clasifican en primarios y secundarios, manejados como se indica a continuación.

1. **Vallados Primarios:** Son elementos centrales del SUDS y se identifican en el Plano No. 17 “Sistema de Vallados” del presente decreto. Se manejarán bajo los siguientes lineamientos:
  - 1.1. Los vallados primarios contarán con un área de aislamiento de 5 metros a cada lado del eje central de su cauce artificial salvo el caso de aquellos que queden especificados en el separador de las vías en cuyo caso el aislamiento será de 3,5 metros del eje central.
  - 1.2. Con la finalidad de conformar un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible las cesiones públicas obligatorias destinadas a parques y zonas verdes derivadas de los procesos de urbanización,

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017, 03 MAR 2017, Pág. 86 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

podrán incluir vallados que no hagan parte de los perfiles viales, siempre y cuando aquellas cesiones cumplan con las dimensiones y demás condiciones establecidas en el artículo 112 “Condiciones para las cesiones públicas obligatorias para parques” del presente decreto.

1.3. El trazado de los vallados primarios es el establecido en el Plano No. 17 “Sistema de Vallados” del presente decreto. En la formulación de los planes parciales se puede modificar su trazado siempre que se cumpla con las condiciones necesarias para el adecuado manejo de aguas lluvias. Son lineamientos para su manejo:

1.3.1. Los vallados asociados a la Av. El Jardín y la Av. Arrayanes deberán ser ajustados al separador central de dichas vías de acuerdo a los perfiles especificados en los Planos Nos. 18 “Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3”, 19 “Perfiles Viales Lagos de Torca 2 de 3” y 20 “Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3” del presente decreto.

1.3.2. Los vallados asociados a la Av. Guaymaral, la Av. Las Villas y la Av. Tibabita deberá ser ubicado en el control ambiental del costado sur de la misma en las áreas en las que se vea afectado por su construcción

1.3.3. El vallado asociado a la Av. San Antonio podrá tener el manejo que el Instituto de Desarrollo Urbano le asigne.

1.4. En ningún caso se podrán convertir los vallados primarios en tuberías subterráneas.

1.5. Cuando los vallados primarios sean atravesados por vías, se establecerán pasos de fauna bajo estas según las tipologías establecidas en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto.

1.6. La superficie del cauce se mantendrá en condiciones de naturalidad y permeabilidad.

1.7. Las obras de ocupación del cauce de los vallados primarios se diseñarán de forma que permitan la conectividad hidráulica y el tránsito de los peces o la salida de mamíferos y herpetos. Ningún tipo de obras que ocupen dichos cauces requerirán permiso de ocupación de cauce.

• Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 87 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 1.8. La cobertura vegetal del área de protección y aislamiento del vallado primario deberá facilitar la circulación de la fauna nativa, en especial de mamíferos medianos y aves.
- 1.9. La cobertura vegetal del área de aislamiento del vallado primario deberá incluir rasgos que protejan la fauna en general reduciendo la penetración de animales domésticos.
- 1.10. Los diseños de los vallados deberán incluir sistemas que eviten la colmatación y la entrada de basura y faciliten el control de sedimentos.
- 1.11. El área de aislamiento de los vallados primarios hace parte del espacio público efectivo. Deberán regirse bajo los siguientes parámetros:

<b>Mínimo de cobertura forestal</b>	<b>Mínimo cobertura arbustiva</b>	<b>Mínimo cuerpos lénticos</b>	<b>Mínimo melíferas y ornitócoras</b>
90%	90%	10%	50 y 50%
<b>Índice de proximidad media</b>	<b>Mínimo permeabilidad</b>	<b>Máximo superficies duras</b>	<b>Visibilidad máxima de lo construido</b>
10	100%	10%	10%

2. **Vallados Secundarios:** Son todos aquellos vallados no clasificados como vallados primarios. Se les podrá dar manejo como parte del sistema urbano de drenaje sostenible o como parte de los sistemas tradicionales de alcantarillado pluvial de conformidad con los estudios correspondientes que se presenten ante la Empresa de Acueducto dentro del trámite de las actuaciones urbanísticas.

### Sección B - Sistema de aseo

#### ARTÍCULO 58 Componentes.

El sistema integral de aseo de Ciudad Lagos de Torca está conformado por la infraestructura y métodos específicos para la recolección y transporte de los residuos sólidos de origen doméstico, industrial y hospitalario a los puntos de aprovechamiento, tratamiento y disposición transitoria y final; la recolección, separación y transporte de residuos reciclables a los puntos de acopio, aprovechamiento y disposición; la recolección y transporte de escombros a los puntos de aprovechamiento y disposición

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 88 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

final; la recolección y transporte de residuos peligrosos y patógenos y lodos a los puntos de disposición final; la poda, recolección, transporte y disposición final de material vegetal provenientes para poda de parques, separadores y áreas públicas de la ciudad.

#### **ARTÍCULO 59 Sistema de aseo.**

Las empresas prestadoras del servicio público de aseo deberán garantizar la provisión futura del servicio para el área de Ciudad Lagos de Torca. Se deberá garantizar el aprovechamiento óptimo de las fuentes generadoras de residuos sólidos, incluyendo el componente de selección, caracterización y clasificación de los residuos, en correspondencia con las expectativas de crecimiento urbano, garantizando la prestación del servicio a través de la extensión ordenada del territorio, en coordinación con las obras de expansión del sector.

**Parágrafo:** Para el funcionamiento de los usos nuevos y existentes que se desarrollen en el ámbito Ciudad Lagos de Torca será obligatoria la implementación de sistemas que garanticen la selección y manejo de los residuos sólidos en la fuente.

#### **Sección C - Sistema de energía eléctrica**

#### **ARTÍCULO 60 Componentes.**

El Sistema de Energía Eléctrica está integrado por los sistemas de transmisión que la conducen a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca, y se encuentra señalado en el Plano No. 10 “Estructura Funcional: Sistema de Servicios Públicos - Energía y Gas”, el cual hace parte del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 61 Sistema de energía eléctrica. Transmisión, distribución, alumbrado público.**

Las empresas prestadoras de energía eléctrica deberán garantizar la provisión del servicio para el área de Ciudad Lagos de Torca mediante el aprovechamiento óptimo de las fuentes generadoras y de la construcción de la infraestructura de transmisión y distribución, en armonía con la implementación de las obras de carga general. También deberán garantizar el suministro a través de la extensión ordenada de

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 89 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

las redes de distribución, en coordinación con las demás obras y proyectos definidos para el ámbito de Ciudad Lagos de Torca.

En todo caso, corresponde a las empresas de energía eléctrica asumir el costo de las obras de infraestructura matriz de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**Parágrafo:** Los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos que se desarrollen mediante licencia de urbanización deberán prever de manera concertada con las empresas prestadoras los suelos necesarios para la localización de las infraestructuras y equipamientos requeridos por las empresas prestadoras del servicio, de acuerdo con la regulación vigente en la materia y de conformidad con los cálculos de población y usos presentes en cada plan parcial /o proyecto urbanístico. El suelo necesario para la ubicación de estas infraestructuras deberá ser adquirido por la empresa prestadora correspondiente y no hace parte del reparto de cargas y beneficios señalado en el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 62 Alumbrado público.**

Es el servicio público de iluminación de vías públicas y demás espacios públicos de libre circulación, el cual se encuentra a cargo del Distrito Capital y que tiene como objeto proporcionar la visibilidad para el normal desarrollo de las actividades vehiculares como peatonales. Este servicio se rige por la normatividad vigente en el momento de su instalación.

El sistema de semaforización electrónica hace parte de la estructura del alumbrado público de la ciudad. Su administración y operación estará a cargo de la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM).

**Parágrafo:** En el caso de las obras de carga general a ser asumidas por el Fideicomiso Lagos de Torca, se incluirá en el costo de la misma el del alumbrado público.

#### **Sección D - Sistema de gas**

#### **ARTÍCULO 63 Componentes.**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 90 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

El sistema del servicio de gas domiciliario, está conformado por las redes de gasoductos que transportan el gas a la Ciudad, las estaciones urbanas de recibo, por las redes matrices y secundarias para la distribución del mismo en todo el territorio urbano y de expansión. El Sistema de Gas se encuentra señalado en el Plano No. 10 “Estructura Funcional: Sistema de Servicios Públicos - Energía y Gas”, el cual hace parte del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 64 Sistema de gas natural domiciliario.**

Deberán cumplirse los objetivos que para este sistema establecen los artículos 226 y 227 del Decreto Distrital 190 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione, derogue o sustituya. Si las empresas prestadoras del servicio de gas natural domiciliario llegasen a requerir suelo para la instalación de infraestructura, tales suelos deberán ser adquiridos por éstas, de acuerdo a los lineamientos de localización establecidos en el respectivo plan parcial y/o proyecto urbanístico. Las empresas proveedoras de gas natural deberán asumir el costo de las obras de infraestructura matriz de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**Parágrafo:** Los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos deberán prever de manera acordada los suelos necesarios para la localización de las infraestructuras y equipamientos requeridos por las empresas prestadoras del servicio, de acuerdo con la regulación vigente en la materia y de conformidad con los cálculos de población y usos presentes en cada plan parcial /o proyecto urbanístico. El suelo necesario para la ubicación de estas infraestructuras deberá ser adquirido por la empresa prestadora correspondiente y no hace parte del reparto de cargas y beneficios señalado en el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

#### **Sección E - Sistema de telecomunicaciones**

#### **ARTÍCULO 65 Componentes.**

El servicio de telecomunicaciones de Ciudad Lagos de Torca se compone por el conjunto de sistemas, redes y equipos que aseguran la comunicación y transmisión de señales (voz, imágenes, datos, etc.) con el fin de establecer una comunicación entre dos personas o dos equipos, localizados a distancia.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N.º 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 91 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Está integrado por la fuente de generación, los sistemas de distribución y redes asociadas que conducen la señal hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el territorio urbano y de expansión.

#### **ARTÍCULO 66 Sistema de telecomunicaciones.**

Se debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 225 del Decreto Distrital 190 de 2004, en lo relacionado con los objetivos de intervención en el Sistema de telecomunicaciones o la norma que lo modifique, adicione, derogue o sustituya.

Si las empresas prestadoras de los servicios de telecomunicaciones llegasen a requerir suelo para la instalación de infraestructuras, éstos tendrán que ser adquiridos por las mismas. Las empresas proveedoras de telecomunicaciones deberán asumir el costo de las obras de infraestructura matriz de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**Parágrafo 1:** Los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos deberán prever de manera concertada los suelos necesarios para la localización de las infraestructuras y equipamientos requeridos por las empresas prestadoras del servicio, de acuerdo con la regulación vigente en la materia y de conformidad con los cálculos de población y usos presentes en cada plan parcial /o proyecto urbanístico. El suelo necesario para la ubicación de estas infraestructuras deberá ser adquirido por la empresa prestadora correspondiente y no hace parte del reparto de cargas y beneficios señalado en el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

**Parágrafo 2:** Para la ubicación de estaciones de telecomunicaciones se deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Plan Maestro de Telecomunicaciones, adoptado por el Decreto Distrital 676 de 2011, a la Cartilla del Manual de Mimetización y Camuflaje de Estaciones de Telecomunicaciones y a las normas que las complementen, adiciones, modifiquen y/o sustituyan. Igualmente, para la instalación de antenas de telefonía celular se deberá garantizar el uso compartido de por lo menos dos operadores de celular por torre.

#### **ARTÍCULO 67 Subterranización de redes.**

Las empresas de servicios públicos domiciliarios, las empresas comercializadoras de servicios públicos, las entidades distritales, las empresas prestadoras de servicios de valor agregado en telecomunicaciones

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 92 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

y los urbanizadores, están obligados a cumplir con los lineamientos sobre subterranización de redes establecidos en el artículo 183 del Decreto Distrital 190 de 2004, teniendo en cuenta las excepciones establecidas en el artículo 185 del mismo decreto y conforme lo establecido en la Resolución No. 033 de 2001, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

**Sección F - Condiciones para el trámite de las solicitudes de factibilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado**

**ARTÍCULO 68 Término para resolver la solicitud de viabilidad y disponibilidad inmediata.**

Las empresas prestadoras de servicios públicos de acueducto y alcantarillado deberán decidir sobre las solicitudes de viabilidad y disponibilidad inmediata de su competencia en los términos que la Ley 142 de 1994 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 señalen.

**ARTÍCULO 69 De la solicitud de servicios y las vinculaciones de los usuarios.**

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Nacional 302 de 2000, compilado en el capítulo 3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994 en materia de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, cuando haya servicios públicos disponibles de acueducto y alcantarillado, será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos, o acreditar que se dispone de alternativas que no perjudiquen a la comunidad. Así mismo, los servicios de acueducto y alcantarillado deben ser solicitados de manera conjunta, salvo en los casos en que el usuario o suscriptor disponga de fuentes alternas de aprovechamiento de aguas, sean éstas superficiales o subterráneas y el caso de los usuarios o suscriptores que no puedan ser conectados a la red de alcantarillado.

**ARTÍCULO 70 Factibilidad de servicios públicos.**

Con fundamento en la información técnica contenida en el estudio de consultoría. No. 1-02-25500-0626-2009, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá deberá expedir factibilidades de servicios públicos, con las cuales se podrán formular los Planes Parciales. Dichas factibilidades deberán incluir como condición la ejecución de los estudios y diseños de detalle de las redes de carga general.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 93 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 71 Disponibilidad inmediata de servicios públicos.**

Es el documento mediante el cual la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá certifica la posibilidad técnica de conectar un predio o predios objeto de licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Dicha disponibilidad tendrá una vigencia mínima de dos (2) años para que con base en él se tramite la licencia de urbanización.

El trámite de toda licencia de urbanización deberá contar con la disponibilidad de los servicios de alcantarillado pluvial y sanitario.

**Parágrafo:** Las disponibilidades de servicios de Acueducto y Alcantarillado que se expidan para la ejecución de planes parciales deberán cumplir con lo establecido en las factibilidades con las que se hayan aprobado los planes parciales.

#### **Subcapítulo III - Sistema de equipamientos**

#### **ARTÍCULO 72 Sistema de equipamientos.**

El Sistema de Equipamientos es el conjunto de edificaciones en las cuales se prestan los servicios sociales. Estos se clasifican de la siguiente manera: equipamientos colectivos, equipamientos de servicios urbanos básicos y equipamientos deportivos y recreativos. Los equipamientos colectivos están comprendidos por los servicios de educación, cultura, salud, bienestar social y culto. Los servicios urbanos básicos están comprendidos por los servicios de seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales, cementerios, servicios funerarios y servicios de la administración pública.

El Sistema de Equipamientos busca ofrecer una cobertura integral que permita reducir el déficit de servicios sociales y servicios urbanos básicos, y el desarrollo de espacios para usos dotacionales, cualificados técnica y funcionalmente, promoviendo un equilibrio territorial entre las necesidades de la población de Ciudad Lagos de Torca y las estrategias para una gestión eficiente del suelo para la localización de equipamientos.

#### **ARTÍCULO 73 Planes maestros de equipamientos.**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 94 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Los usos dotacionales localizados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca deberán supeditarse a las disposiciones de los respectivos Planes Maestros de Equipamientos, el Decreto Distrital 090 de 2013 y las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.

#### **ARTÍCULO 74 Permanencia de los usos dotacionales**

Los usos dotacionales existentes en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, antes del 28 de julio del año 2000, deben mantener el uso dotacional, en concordancia con la condición de permanencia consagrada en el numeral 1 del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo reglamenten. De acuerdo con lo anterior, los predios de uso dotacional con condición de permanencia que no hayan cumplido con las obligaciones del tratamiento de desarrollo, deberán cumplir con todas las disposiciones establecidas para el mismo.

Así mismo, los predios que se encuentren localizados en área de actividad dotacional y que no tuvieren edificaciones destinadas a usos dotacionales al 28 de julio del año 2000, podrán desarrollar los usos complementarios señalados en el artículo 97 “Usos indicativos del suelo” del presente decreto, según se defina en el respectivo plan parcial o instrumento que corresponda.

#### **ARTÍCULO 75 Aplicación de los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo para inmuebles con uso dotacional en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca**

Los instrumentos de planeamiento y gestión para los usos dotacionales de escala zonal, urbana y metropolitana, en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, se aplicarán con base en los Decretos Distritales 430 de 2005, 1119 de 2000, 276 de 2004 y 079 de 2015, o aquellos que los modifique o sustituya, bajo los siguientes criterios:

##### **1. Usos dotacionales localizados dentro de la delimitación de Planes Parciales:**

Los inmuebles con uso dotacional que se encuentren localizados en el ámbito de aplicación de Planes Parciales de desarrollo, independientemente de su condición jurídica- urbanística de conformidad con el Plano No. 13 “Delimitación de Planes Parciales” del presente decreto, se registrarán por las siguientes disposiciones:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 95 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

1.1. Los inmuebles con uso dotacional existentes que cuenten con plan de regularización y manejo aprobado o se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes y hayan cumplido con la totalidad de sus obligaciones urbanísticas se considerarán consolidados.

Estos inmuebles tendrán derecho a un manejo diferenciado en el Plan Parcial, en el que se les aplicará la norma original con fundamento en la cual se desarrollaron inicialmente sin necesidad de aportar al reparto de cargas y beneficios o con una norma diferente, participando del reparto de cargas y beneficios.

1.2. Los inmuebles con uso dotacional existentes que cuenten con plan de regularización y manejo aprobado o se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes y hayan cumplido como mínimo con el 80% de las obligaciones urbanísticas establecidas en dichos actos podrán acogerse a una licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento.

Cumplidos los requisitos de la licencia urbanística en modalidad de saneamiento, estos inmuebles tendrán derecho a un manejo diferenciado en el Plan Parcial en el que se les aplicará la norma original con fundamento en la cual se desarrollaron inicialmente sin necesidad de aportar al reparto de cargas y beneficios o con una norma diferente, participando del reparto de cargas y beneficios.

1.3. Los inmuebles con uso dotacional existentes que no cuenten plan de regularización y manejo aprobado o actos administrativos expedidos por las autoridades competentes o no hayan cumplido con por lo menos el 80% de sus obligaciones urbanísticas, no se considerarán consolidados. En consecuencia deberán participar del sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial y deberán desarrollar las acciones de mitigación para evitar impactos urbanísticos negativos en el respectivo plan parcial, con base en el artículo 76 “Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales” del presente decreto.

1.4. Los usos dotacionales nuevos deberán desarrollar las acciones de mitigación para evitar impactos urbanísticos negativos en el respectivo plan parcial con base en el artículo 76 “Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales” del presente decreto y no requieren del desarrollo de un instrumento de planeamiento complementario con

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 96 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

posterioridad diferente de las respectivas licencias urbanísticas, conforme con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley 019 de 2012.

## **2. Usos dotacionales localizados fuera del ámbito de Planes Parciales:**

Los inmuebles con uso dotacional que no se encuentren localizados en el ámbito de aplicación de Planes Parciales de desarrollo, conforme al Plano No 13. “Delimitación de Planes Parciales” del presente decreto, se regirán por las siguientes disposiciones:

- 2.1. Los inmuebles con uso dotacional existentes que cuenten con plan de regularización y manejo aprobado o se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes y hayan cumplido la totalidad de las obligaciones urbanísticas establecidas en dichos actos se considerarán consolidados y se regirán por la norma original con fundamento en la cual se desarrollaron inicialmente.
- 2.2. En caso de requerir adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente, deberán tramitar licencias de reurbanización de conformidad con las reglas del tratamiento de desarrollo señaladas en el Subcapítulo I “Tratamiento de Desarrollo” del Capítulo 2 “Tratamientos Urbanísticos” del Título III “Norma Urbanística” del presente decreto.
- 2.3. Los inmuebles con uso dotacional existentes que cuenten con plan de regularización y manejo aprobado o se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes y hayan cumplido por lo menos el 80% de sus obligaciones urbanísticas podrán acogerse a una licencia urbanística en modalidad de saneamiento con la cual se considerarán consolidados y se podrán regir por la norma original con fundamento en la cual se desarrollaron inicialmente.

En caso de requerir adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente, deberán tramitar licencias de reurbanización de conformidad con las reglas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana del presente decreto, según el caso.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 97 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 2.4. Los usos dotacionales existentes que no cuenten con un Plan de Regularización y Manejo o actos administrativos expedidos por las autoridades competentes o no hayan cumplido al menos el 80% de las obligaciones urbanísticas de sus licencias, deberán desarrollar las acciones de mitigación para evitar impactos urbanísticos negativos con base en el artículo 76 “Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales” del presente decreto y participar del reparto de cargas y beneficios señalado en el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.
- 2.5. Los nuevos usos dotacionales de escala urbana y metropolitana estarán sujetos a la expedición de Planes de Implantación, en los términos señalados por los Decretos Distritales 1119 de 2009 y 079 de 2015 o las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan, al cumplimiento de las acciones de mitigación para evitar impactos negativos señalados en el artículo 76 “Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales” del presente decreto y deberán participar del reparto de cargas y beneficios señalado en el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.
- 2.6. Los usos dotacionales nuevos que no estén sujetos a Planes de Implantación, podrán solicitar la expedición de licencias urbanísticas ante Curaduría Urbana, sin perjuicio de la asunción de cargas urbanísticas a las que se encuentren sometidos, de acuerdo con lo señalado en el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto de conformidad con las reglas del tratamiento de desarrollo señaladas en el Subcapítulo I “Tratamiento de Desarrollo” del Capítulo 2 “Tratamiento urbanísticos” del Título III “Norma Urbanística” del presente decreto.

**Parágrafo:** En las actuaciones urbanísticas bajo las cuales se desarrollen los equipamientos se permitirán las actividades necesarias relacionadas con el adecuado funcionamiento del uso dotacional, siempre que estas estén permitidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 97 “Usos indicativos del suelo” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 76 Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.**

Se deberán definir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen los usos dotacionales localizados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca. Dichas acciones de mitigación están orientadas a establecer las condiciones necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan en

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 98 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

el entorno urbano, causadas por la afluencia y llegada de personas y vehículos, producto de las actividades que se desarrollan de manera intensiva en las edificaciones que albergan los usos dotacionales existentes y nuevos.

Las acciones de mitigación definidas responderán a propósitos específicos en las áreas de Espacio Público, Movilidad, Ambiente, Servicios Públicos Domiciliarios y otras requeridas para el adecuado funcionamiento del uso dotacional.

Los instrumentos de planeamiento para los usos dotacionales nuevos y existentes en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca deberán incluir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen, de acuerdo a las siguientes tablas:

#### 1. Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos en el Espacio Público

ESPACIO PÚBLICO	
1	<b>Áreas de transición para aglomeración de personas.</b> Generación de áreas privadas afectas al uso público, para evitar la aglomeración de personas en horas pico de ingreso o salida de usuarios, que actúen como áreas de transición entre el espacio privado y público, y que conformen espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones. Será el mayor entre el 5% del área construida propuesta o el 8% del área del predio.
2	<b>Conformación de alamedas.</b> Generación de alamedas que complementen o conecten los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del sistema de espacio público, sin perjuicio de lo definido en el Plan Maestro de Espacio Público y/o decretos reglamentarios. Deberá garantizarse un ancho mínimo promedio de 8 metros a lo largo del perímetro del predio, pudiendo el mismo ser concentrado en diferentes áreas afectas al uso público.
3	<b>Intervención de espacio público circundante.</b> Adecuación, intervención y dotación del espacio público existente, para contribuir a la consolidación del espacio público circundante, incorporando las especificaciones para diseño y construcción establecidas por la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007, actualizado mediante Decreto Distrital 561 de 2015) y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007) o las normas que las modifiquen.
4	<b>Sustitución o liberación de espacio público.</b> El número de metros cuadrados de espacio público que ocupe el uso dotacional privado deberá ser liberado o sustituido en igual cantidad de metros cuadrados, dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N.º **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 99 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

5	<b>Reubicación de edificaciones ubicadas sobre controles ambientales.</b> Proteger la integralidad del espacio público y su destinación al uso común se deberán liberar las franjas de control ambiental, que constituyen las cesiones gratuitas que aíslan el entorno del impacto generado por las vías arterias, cuando estas áreas han sido ocupadas por construcciones existentes.
<b>MOVILIDAD</b>	
6	<b>Perfil vial según uso</b> En función de la escala metropolitana o urbana del equipamiento, se debe generar un perfil vial tipo V-0, V-1, V-2, V-3 y/o V-4 para mejorar la accesibilidad y conectividad del equipamiento y garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional de acuerdo con el estudio de tráfico de los instrumentos de planeamiento correspondientes.
7	<b>Carril adicional para acceso *</b> Generación de un carril adicional de acumulación de vehículos para el acceso al equipamiento de mínimo 20 metros de longitud, para disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. En caso que el estudio determine que la longitud sea mayor deberá aplicarse la longitud del estudio.
8	<b>Zona de cargue y descargue</b> Generación de una zona de cargue y descargue de pasajeros y/o mercancías al interior del predio donde se localiza el equipamiento, con el fin de disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, y garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.
9	<b>Semaforización *</b> Generación de pasos semaforizados, para garantizar la seguridad vial en el acceso al predio y reducir los conflictos de tráfico de acuerdo con el estudio de tránsito de los instrumentos de planeamiento correspondientes.
10	<b>Señalización Vial *</b> Garantizar la seguridad vial en el área de influencia mediante la provisión de Señalización Vertical y Demarcación Horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclistas y vehicular, validada por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.
11	<b>Pasos pompeyanos</b> Generación de pasos mediante el realce de calzada al nivel del andén (pompeyanos), garantizando la seguridad de peatonal en el área de influencia de acuerdo con el estudio de tráfico de los instrumentos de planeamiento correspondientes
12	<b>Zona de Taxis</b> Generación de zonas para el estacionamiento de taxis, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional y disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 100 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

13	<b>Sistema de Cámaras</b> Suministro e instalación de las cámaras para detección electrónica e imposición de infracciones, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional, reducir los conflictos de tráfico, y adoptar las medidas de restricción del tránsito generado por el desarrollo del uso.
----	---

\* Los numerales 7, 9, 11, 12 y 13 se establecerán en concordancia con el correspondiente Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, según lo estipulado por el Decreto Distrital 596 de 2007. La exigencia de estas acciones de movilidad se establece sin perjuicio de las condiciones aprobadas en los respectivos Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios.

## **2. Exigencia de Acciones de Mitigación para Usos Dotacionales (Equipamientos Colectivos y Deportivos y Recreativos)**

Los números de la tabla corresponden a las acciones listadas en el numeral uno del presente artículo. Las marcadas en gris son las acciones de mitigación que se deben adelantar.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**







ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 103 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 77 Acciones de mitigación ambiental para usos dotacionales**

Sin perjuicio del cumplimiento de las acciones de mitigación del artículo anterior, son exigibles las medidas de mitigación en relación con las determinantes ambientales señaladas en Capítulo 1 “Estructura Ecológica Principal, Zonas de Conectividad Ecológica y Zonas Sujetas a Amenaza” del Título 2 “Sistemas Estructurales” del presente decreto para la formulación del plan parcial o la ejecución de la licencia de urbanización.

#### **ARTÍCULO 78 Acciones de mitigación de servicios públicos y otros usos dotacionales**

Sin perjuicio del cumplimiento de las acciones de mitigación del artículo anterior, son exigibles las medidas de mitigación vigentes al momento de la solicitud de la licencia o plan en relación con los servicios públicos y otras exigibles por su uso para el adecuado funcionamiento.

#### **ARTÍCULO 79 Edificabilidad para usos dotacionales.**

La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los Usos Dotacionales: Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos Básicos, se regirá por las normas establecidas en la siguiente tabla, sin perjuicio del cumplimiento de los respectivos índices de construcción y ocupación determinados por los Planes Maestros de Equipamientos y sus modificaciones o sustituciones:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 104 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Cuadro de Índices de Ocupación y Construcción Para Usos Dotacionales

Índices de ocupación y construcción para usos dotacionales (Nota 2)						
Escala	Índices	Educación (nota 1) (área útil)	Salud (área útil)	Cementerios y servicios funerarios (área útil)	Cultura, bienestar social, culto, seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales, administración pública educación superior y no formal (área útil)	Recreativos y deportivos (área útil)
<b>Metropolitana y Urbana</b>	I.O.*	0,33	0,6	0,1	0,6	0,1
	I.B.C.*	0,2	0,18	0,2	0,18	0,18
	I.C.A.*	0,63	3,32	0,0	3,32	0,3
<b>Zonal</b>	I.O.*	0,33	0,6	0,6	0,6	0,6
	I.B.C.*	0,2	0,18	0,18	0,18	0,18
	I.C.A.*	0,63	3,32	3,32	3,32	3,32
<b>Vecinal</b>	I.O.*	0,33	0,6	N.A.	0,6	N.A.
	I.B.C.*	0,2	0,18	N.A.	0,18	N.A.
	I.C.A.*	0,63	3,32	N.A.	3,32	N.A.

Nota 1: No aplica para los desarrollos de educación superior y la educación formal

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 105 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Nota 2: Los índices están dados de acuerdo a lo definido en el artículo 5 del Decreto Distrital 090 de 2013 y los definidos en el presente decreto para Cementerios y Servicios funerarios y los Deportivos Recreativos tipo Clubes.

\* I.O. es el índice de ocupación.

\* I.B.C. es el índice básico de construcción.

\* I.C.A es el índice de construcción adicional al que los desarrolladores se pueden hacer por aportes para carga general.

**Parágrafo 1:** El índice de construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos de gestión, que contiene el índice de construcción básico y el adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido por el presente decreto. .

**Parágrafo 2:** Los equipamientos dotacionales que se construyan en las áreas de cesión para equipamiento dotacional público tendrán un índice de construcción de 1,4 sobre el área del predio de cesión sobre el que se desarrolle el equipamiento. Con el objetivo de incentivar el mayor aprovechamiento de las áreas de cesión pública para equipamiento, por cada uso adicional que se incluya en el mismo predio se aumentará el índice de construcción en 1,05 hasta llegar a un máximo permitido de 3,5. El índice de ocupación máximo será de 0,5 para construcción con un solo uso y de 0,7 para construcciones con más de un uso.

## **ARTÍCULO 80            Zonas verdes de equipamientos.**

Las zonas verdes de los equipamientos además de cumplir con su función principal que es la de proveer espacios verdes para el equipamiento desarrollado, cumplirán complementariamente con una función ecológica que debe apuntar a:

1. El aporte a la conformación de corredores ecológicos entre los elementos de la estructura ecológica principal de la región.
2. Contribuir a la generación de hábitat y conectividad para el incremento de la biodiversidad y para el sostenimiento de procesos ecológicos

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 106 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- Incorporar elementos de información en las zonas ocupadas por los componentes ecológicos, sobre las especies de fauna y flora que se producen, reproducen y transitan en el lugar

**ARTÍCULO 81 Zonas verdes de cementerios y centros deportivos y recreativos (clubes).**

El manejo de los impactos ambientales de cementerios y centros deportivos y recreativos deberá estar acorde con los Planes Maestros que los regulen. El diseño y manejo de estas zonas deberá regirse bajo los siguientes parámetros:

Mínimo de cobertura	Mínimo cobertura arbustiva	Mínimo cuerpos lénticos	Mínimo melíferas y ornitócoras
20%	20%	10%	50 y 50%
Índice mínimo de proximidad	Mínimo permeabilidad y retención	Máximo superficies duras	Visibilidad máxima de lo construido
8	90% y 50%	10%	No aplica

**ARTÍCULO 82 Zonas verdes de establecimientos educativos.**

El diseño y manejo de estas zonas deberá regirse bajo los siguientes parámetros:

Mínimo de cobertura	Mínimo cobertura arbustiva	Mínimo cuerpos lénticos	Mínimo melíferas y ornitócoras
10%	10%	No aplica	10 y 35%
Índice mínimo de proximidad	Mínimo permeabilidad y retención	Máximo superficies duras	Visibilidad máxima de lo construido
8	70% y 30%	30%	No aplica

**ARTÍCULO 83 Segregación de los usos dotacionales.**

Los usos dotacionales a los que se les exija Plan de Regularización y Manejo o que se incorporen dentro del proceso de formulación de Planes Parciales, podrán segregar una parte del predio para el desarrollo de otros usos, en concordancia con lo establecido por el numeral 4 del artículo 3° del Decreto Distrital

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 107 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

430 de 2005 y sus normas que lo adicionen, modifiquen o complementen. Cuando los usos dotacionales se localicen dentro del ámbito de plan parcial, es este último instrumento el que establece las condiciones de segregación y podrán contemplar la relocalización del uso dotacional dentro del plan parcial, garantizando el área requerida para su correcto funcionamiento.

Las condiciones de segregación de suelo en los predios con usos dotacionales existentes deberán adelantar planes de regularización y manejo, bajo las siguientes reglas:

1. Deberá demostrarse que el área a segregar del predio con uso dotacional, no es necesaria para su correcto funcionamiento, mediante la aplicación de los estándares del Plan Maestro que lo regule. La segregación se permitirá por una sola vez y en el trámite del plan parcial o del instrumento que lo regule.
2. El área segregada quedará sometida al tratamiento de desarrollo y deberá articularse al planteamiento urbanístico del respectivo plan parcial o al entorno urbanístico en caso de no hacer parte de un plan parcial.
3. El área segregada tendrá el uso definido por el plan de regularización manejo y/o por el Plan Parcial de acuerdo con lo previsto por el artículo 7 del Decreto Distrital 079 de 2015 y la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 84 Condiciones para la ejecución de infraestructura de transporte y equipamientos en los suelos de carga general de Ciudad Lagos de Torca.**

1. La construcción requerirá la expedición de licencia de construcción en modalidad de obra nueva, a excepción de las infraestructuras de transporte y todas aquellas que por la normatividad nacional aplicable no se les exija.
2. El planteamiento urbanístico deberá garantizar condiciones óptimas de acceso y circulación, garantizando la generación de elementos de espacio público en sus zonas de acceso peatonal.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 108 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

3. Edificabilidad sobre el área útil del predio a desarrollar:

Índice de construcción máximo:	3.5
Índice de ocupación:	0.8

4. Aporte a cargas urbanísticas: Como se establece en el Capítulo 1 “Cargas Urbanísticas” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” la construcción de infraestructura de Transporte y Equipamientos en los suelos de carga general de Ciudad Lagos de Torca se encuentra excluida del sistema de reparto de cargas establecido para Ciudad Lagos de Torca con lo cual para el desarrollo de la actuación que soporta su ejecución no será exigible el aporte a cargas generales y locales.
5. Tratamiento Diferenciado: La infraestructura de transporte y los equipamientos que se construyan en los suelos de carga general de Ciudad Lagos de Torca tendrán un tratamiento diferenciado en las actuaciones urbanísticas que los desarrollen. Por tratarse de construcciones en suelos de carga general de Ciudad Lagos de Torca, estos no tendrán que dejar cesiones para equipamiento dotacional ni para zonas verdes o parques.

#### Subcapítulo IV - Sistema de espacio público

#### ARTÍCULO 85 Sistema de espacio público.

Corresponde al conjunto de espacios públicos urbanos que, de forma articulada, propenden por garantizar el equilibrio entre densidades poblacionales, actividades urbanas y condiciones ambientales. Está integrado funcionalmente con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, complementándola con el fin de mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de la ciudad en general.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 109 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 86 Componentes del espacio público.**

Está conformado por elementos constitutivos públicos naturales y artificiales destinados al desplazamiento, encuentro o permanencia de los ciudadanos, así como por aquellos que se generen en el marco de los procesos de urbanización.

#### **ARTÍCULO 87 Elementos naturales que integran el espacio público.**

Los elementos naturales que integran el espacio público corresponden a:

##### **1. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico.** Están compuestas por los siguientes elementos:

- 1.1. **Rondas Hidráulicas:** Zona de protección ambiental e hídrica no edificable, que una vez sea adquirida y/o recibida por la entidad territorial o la entidad pública correspondiente, será un bien de uso público, y está constituida por una franja paralela a la del cauce natural permanente de los cuerpos de agua, medida a partir de la línea de mareas máximas (máxima inundación), de hasta 30 metros de ancho destinada principalmente al manejo hidráulico y la restauración ecológica. Las Rondas hidráulicas se encuentran identificadas en el Plano No. 4 "Suelo Protección/Estructura Ecológica Principal" que hace parte ingeneral del presente decreto.

Las rondas hidráulicas hacen parte de la Estructura Ecológica Principal de Ciudad Lagos de Torca y deberán ser adquiridas por parte del Distrito mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios, en los términos del Título IV "Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios" de presente decreto.

- 1.2. **Zonas de Manejo y Preservación Ambiental:** Es la zona conformada por la franja de terreno de propiedad pública o privada, según se identifique en su título de adquisición, contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente a propiciar la adecuada transición de la ciudad construida con la estructura ecológica, la restauración ecológica y la construcción de la infraestructura de servicios públicos ligado a la defensa y control del sistema hídrico. Las Zonas de Manejo y Protección Ambiental se encuentran identificadas en el Plano No. 4 "Suelo Protección/Estructura Ecológica Principal".

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 110 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental hacen parte de la Estructura Ecológica Principal de Ciudad Lagos de Torca. Serán adquiridas por parte del Distrito mediante las cesiones obligatorias a zonas verdes y parques de las actuaciones urbanísticas, de acuerdo con lo señalado en el artículo 112 “Condiciones para las cesiones públicas obligatorias para parques” del presente decreto, o por el sistema de reparto de cargas y beneficios, en los términos del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

2. **Elementos constitutivos artificiales o construidos.** Están compuestos por los siguientes elementos:

- 2.1. Zonas verdes, parques, plazas y plazoletas producto de las cesiones públicas obligatorias.
- 2.2. Equipamientos Públicos producto de las cesiones públicas obligatorias.
- 2.3. Parque Metropolitano Guaymaral: Es un área libre que cubre una superficie de setenta y seis punto ocho (76.8) hectáreas sin incluir rondas y ZMPA, destinadas al desarrollo de usos recreativos activos y/o pasivos y a la generación de valores paisajísticos y ambientales, cuya área de influencia abarca todo el territorio de la ciudad.

El parque Metropolitano Guaymaral se encuentra identificado en el Plano No. 4 “Suelo Protección/Estructura Ecológica Principal” que hace parte integral del presente decreto.

El parque Metropolitano Guaymaral hace parte de la Estructura Ecológica Principal de Ciudad Lagos de Torca, de acuerdo con el artículo 9 “Composición de la Estructura Ecológica Principal de Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto y por lo tanto está incluido dentro de los suelos involucrados en el reparto de cargas y beneficios.

Su adquisición se efectuará de acuerdo con los mecanismos señalados en el artículo 178 “Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” y/o en el artículo 215 “Urgencia en la expropiación por vía administrativa” del presente decreto.

Dada la destinación y naturaleza, como suelos de carga general, los predios que conforman el parque, su preservación, manejo, intervención y régimen de usos será determinado mediante un

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 111 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Plan Director, sin necesidad de plan parcial previo, el cual deberá armonizar sus disposiciones con el Plan de Manejo Ambiental del Humedal Torca-Guaymaral y se ceñirá a los siguientes lineamientos:

- 2.3.1. Generar el área necesaria para la amortiguación de aguas lluvias del humedal Torca-Guaymaral.
- 2.3.2. El parque se divide en cuatro secciones:

SECCIÓN	DELIMITACIÓN
A	Sector ubicado al occidente del Humedal Torca-Guaymaral
B	Sector ubicado entre el Humedal Torca Guaymaral y la Avenida Santa Bárbara
C	Sector ubicado entre la Avenida Santa Bárbara y la Avenida Laureano Gómez
D	Sector ubicado entre la Avenida Laureano Gómez y la Avenida Alberto Lleras Camargo

- 2.3.3. Generar una combinación de espacios contemplativos y de protección de los elementos naturales presentes en el Humedal Torca-Guaymaral y las quebradas Patiño y San Juan, espacio de recreación activa con canchas de fútbol, senderos peatonales, senderos de trote y ciclorrutas y de espacios culturales.
- 2.3.4. Generar una oferta de suelo para la realización de concesiones o asociaciones público-privadas que ofrezcan servicios de recreación, deporte y cultura y aporten al desarrollo y manutención del Parque.
- 2.3.5. Espacios públicos mínimos a desarrollar, que hacen parte de la carga general:
  - 2.3.5.1. Cinco (5) canchas de fútbol de tamaño profesional, en grama artificial, ubicadas en cada una de las secciones del parque.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 112 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 2.3.5.2. Doce (12) canchas de fútbol-cinco en grama artificial con por lo menos dos en cada una de las secciones del parque.
  - 2.3.5.3. Una (1) pista de Bici Cross (BMX) de estándares profesionales.
  - 2.3.5.4. Un patinódromo (1) de estándares profesionales para patinaje de carreras, patinaje artístico y hockey sobre ruedas.
  - 2.3.5.5. Quince (15) zonas de juegos infantiles con por lo menos dos en cada una de las secciones del parque.
  - 2.3.5.6. Un (1) teatro al aire libre con capacidad mínima para 5,000 personas.
  - 2.3.5.7. Senderos y ciclorrutas a lo largo del parque que garanticen la accesibilidad a las diferentes áreas.
  - 2.3.5.8. Un (1) puente peatonal y para bicicletas con un ancho libre de circulación mínimo de siete metros que atraviese el humedal Torca-Guaymaral y la Autopista Norte garantizando la conectividad entre el costado oriental y el costado occidental del parque.
  - 2.3.5.9. Dos puentes peatonales y para bicicletas con un ancho libre de circulación mínimo de seis metros de ancho. Uno sobre la Avenida Santa Bárbara y otro sobre la Avenida Laureano Gómez.
- 2.3.6. Espacios públicos o de aprovechamiento privado a desarrollar que no hacen parte de la carga general. Estos deberán ser financiados por otros mecanismos con los cuales se buscará que también se financie la manutención del parque:
- 2.3.6.1. Plazoletas de comidas.
  - 2.3.6.2. Centros de eventos.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 113 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

2.3.6.3. Atracciones mecánicas.

2.3.7. Se permitirán zonas complementarias que requiera el parque para su operación tales como baños públicos, áreas administrativas, camerinos, estacionamientos, entre otros, los cuales deberán ser definidos por el Plan Director.

2.4. **Franjas de control Ambiental:** Son franjas no edificables que se extienden a lado y lado de las vías de la malla vial arterial con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar urbanísticamente su condición y el entorno inmediato. Son de uso público y tendrán diez (10) metros de ancho a cada lado de las vías.

Los predios que se hayan desarrollado sin licencia o acto administrativo y no hayan dejado la franja de control ambiental, deberán compensar dicha área de la siguiente manera:

2.4.1. En el mismo predio

2.4.2. De no ser posible en el mismo predio, en predios colindantes

2.4.3. Si ninguna de las dos anteriores son posibles, en predios colindantes a otras zonas verdes dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca.

Los controles ambientales deberán tener manejo urbanístico, para lo cual se propenderá buscar su integración con parques lineales y corredores ambientales previstos en los planes parciales y/o proyectos urbanísticos colindantes.

2.5. **Parques Lineales y Alamedas:** Los Parques Lineales y Alamedas son franjas de circulación peatonal arborizadas y dotadas del respectivo mobiliario urbano. Los Parques Lineales tendrán un ancho mínimo de treinta (30) metros y las alamedas un ancho mínimo de dieciséis (16) metros, con excepción de las condiciones establecidas en el Artículo 129 “Normatividad aplicable a los Planes Parciales Nos. 23, 24 y 25” del presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

088

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE 2010 3 MAR 2017 Pág. 114 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Los Planes Parciales deberán como mínimo desarrollar los Parques Lineales identificados en el Plano No. 7 “Estructura Funcional: Espacio Público” que hace parte integral del presente decreto, sin perjuicio de poder modificar su trazado siempre que se cumpla con la conectividad planteada en el mismo y el ancho mínimo de 30 metros, los cuales pueden incluir 10 metros de franja de control ambiental. Sin embargo, la franja de control ambiental no será contabilizada dentro de las cesiones obligatorias para parques y zonas verdes de la actuación urbanística.

Los Parques Lineales constituyen suelos de ubicación prioritaria para las cesiones públicas en los términos señalados por el artículo 112 “Condiciones para las cesiones públicas de parques” del presente decreto, conformando las cargas locales de los proyectos, razón por la cual no están involucradas en el reparto de cargas y beneficios de Ciudad Lagos de Torca.

La ejecución de los Parques Lineales y las Alamedas se contabilizará dentro del 17% del Área Neta Urbanizable que se debe entregar como parte de las cesiones públicas obligatorias, de conformidad con lo señalado en el artículo 112 “Condiciones para las cesiones públicas de parques” del presente decreto.

Los parques lineales y alamedas se ceñirán a los siguientes lineamientos:

2.5.1. Dentro de su sección deberán contener ciclorrutas que sumen al menos 3.0 metros de ancho y andenes peatonales que sumen al menos 3.0 metros de ancho.

2.5.2. Continuidad. Las redes de Parques Lineales y Alamedas deberán ser continuos en su perfil y nivel, con una longitud superior a 500 metros la cual podrán cumplir conectándolos con parques zonales, urbanos o metropolitanos. Las alamedas tendrán un ancho mínimo de 16 metros. Los parques lineales tendrán un ancho mínimo de 30 metros que podrá incluir los 10 metros de franja ambiental. Los planes Parciales deberán garantizar la continuidad de los parques lineales y alamedas de planes parciales vecinos.

2.5.3. Cruces. Los cruces entre Parques Lineales y Alamedas con vías locales deberán privilegiar la circulación peatonal, para lo cual el Parque Lineal o la Alameda se mantendrán continua y a nivel. En los cruces con vías del Plan Vial arterial deberán determinarse las medidas de tráfico correspondientes.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 115 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Los parques lineales de Ciudad Lagos de Torca se encuentran señalados en el Plano No. 7 “Estructura Funcional: Espacio Público” del presente decreto.

- 2.6. **Ciclorrutas:** Deberán localizarse ciclorrutas a lo largo de todas las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental así como en los perfiles viales detallados en los Planos Nos. 18 “Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3”, 19 “Perfiles Viales Lagos de Torca 2 de 3” y 20 “Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3” del presente decreto.
- 2.7. **Normas aplicables a los espacios peatonales:** Las intervenciones que se propongan en los espacios peatonales deberán desarrollarse mediante un diseño específico con base en los lineamientos y especificaciones técnicas generales establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU. Los lineamientos y normas generales aplicables a los espacios peatonales son las establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 o la norma que modifique, sustituya o modifique.
- 2.8. **Las Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria:** Son las zonas definidas y reguladas en el artículo 17 “Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria” del presente decreto y se encuentran identificadas en el Plano No. 7 “Estructura Funcional: Espacio Público” que hace parte integral del presente decreto. Se rigen por lo dispuesto en el artículo 18 “Lineamientos de manejo para las Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)” del presente decreto.
- 2.9. **Vías.** Las vías arteriales, intermedias y locales y los componentes de su perfil son también elementos que una vez recibidos por el Distrito Capital harán parte del Espacio Público de la Ciudad.

**Parágrafo:** Únicamente los planes parciales 15, 17 y 22 podrán compensar parte de sus cesiones públicas obligatorias, entregando hasta un 30% del porcentaje requerido para parques y zonas verdes en el Parque Metropolitano Guaymaral en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar se cederá un metro en el parque metropolitano Guaymaral.

#### **ARTÍCULO 88            Lineamientos ambientales para parques.**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 116 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Los parques son espacio público con una función ecológica complementaria a la de la estructura ecológica principal. El diseño y manejo de estas zonas deberá regirse bajo los siguientes parámetros, salvo el caso de aquellos que tengan un patio o terminal del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP en el subsuelo:

Mínimo cobertura forestal	Mínimo cobertura arbustiva	Mínimo cuerpos lénticos	Mínimo melíferas y ornitócoras
30%	10%	10%	35 y 35%
Índice mínimo de proximidad	Mínimo permeabilidad y retención	Máximo superficies duras	Visibilidad máxima de lo construido
8	90% y 50%	No aplica	No aplica

Los cuerpos de agua dentro de estas zonas se acondicionarán y manejarán bajo los siguientes lineamientos:

1. En ningún caso podrá reducirse la extensión de estos cuerpos.
2. Garantizar la conectividad forestal y arbustiva entre los distintos cuerpos de agua dentro del área del parque.
3. Permitir la continuidad del flujo de agua entre cuerpos de agua y el SUDS.
4. Desarrollar el acondicionamiento de todos los cuerpos lénticos según el ecosistema de referencia de los humedales altoandinos de valle aluvial y sus comunidades vegetales para las distintas franjas de anegamiento y profundidad según se indica en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto.
5. La superficie del cauce se mantendrá en condiciones de naturalidad y permeabilidad.
6. No deberá existir ninguna estructura en el cauce que impida el tránsito de los peces o la salida de mamíferos y herpetos.
7. Ninguno de estos cuerpos puede ser receptor de aguas residuales sin dar cumplimiento a la Resolución No. 631 de 2015.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 117 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

## ARTÍCULO 89 Espacio público y espacio público efectivo por habitante

En cumplimiento del Decreto Distrital 215 de 2005, los indicadores de espacio público por habitante y el espacio público efectivo por habitante de Ciudad Lagos de Torca son de 14 M2 y 7 M2, respectivamente. Dichos indicadores se calculan sobre una base máxima de 135.000 unidades de vivienda y un número promedio de habitantes por vivienda de 3,2 de acuerdo a la estadística vigente para Bogotá para el año 2015 y se resumen a continuación:

	Espacio Público		Espacio Público efectivo	
	Hectáreas	M2 / Habitante	Hectáreas	M2 / Habitante
<b>Hogares</b>	<b>135.000</b>			
Habitantes por Hogar	3,2			
<b>Habitantes</b>	<b>432.000,0</b>			
<b>Sistema de Espacio Público</b>				
Parque Metropolitano Guaymaral	77,5	1,8	77,5	1,8
Parques Zonales y Cesiones por Entregar	48,9	1,1	48,9	1,1
Cesiones de Nuevos Desarrollos (asumido cesiones a ZMPA)	82,9	1,9	82,9	1,9
Zonas de Manejo Y Preservación Ambiental	25,7	0,6	25,7	0,6
Controles Ambientales (33% vías arteriales - 20 mts de 60 mts)	91,4	2,1	91,4	2,1
Andenes (20% todos los perfiles)	72,5	1,7		
Zonas de Ronda	114,2	2,6		
Parque Ecológico de Humedal y Cuerpos Hídricos	86,3	2,0		
<b>Total</b>	<b>599,3</b>	<b>13,9</b>	<b>326,3</b>	<b>7,6</b>

El reparto de cargas y beneficios de que trata el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto, aporta una cantidad significativa de metros cuadrados al espacio público de Ciudad Lagos de Torca, por lo que este indicador se mide a nivel de Ciudad Lagos de Torca y los planes parciales únicamente deberán certificar sus cesiones obligatorias para parques y zonas verdes para el cálculo de la contribución al estándar de espacio público efectivo por habitante.

### Capítulo 4 - Estructura socioeconómica y espacial

## ARTÍCULO 90 Componentes de la estructura socioeconómica y espacial.

La Estructura Socioeconómica y Espacial del Distrito Capital está integrada por la red de centralidades y tiene como objetivo consolidarlas funcional y espacialmente para la localización de actividades económicas, equipamientos y generación de espacios públicos representativos, con el fin de favorecer el

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 118 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

equilibrio territorial en términos sociales, de política de vivienda, de generación de empleo, de servicios urbanos y de integración de localidades.

Esta estructura está conformada, en el área de Ciudad Lagos de Torca por la Centralidad Toberín - La Paz, el Parque Metropolitano Guaymaral, el Complejo de Intercambio Modal Interurbano de Transporte y la zona de comercio y servicios ubicada a ambos costados de la intersección de la Avenida Paseo de los Libertadores al norte de la Avenida Guaymaral.

### TÍTULO III - NORMA URBANÍSTICA

#### Capítulo 1 - Normas sobre usos

#### ARTÍCULO 91 Áreas de actividad.

Ciudad Lagos de Torca contempla las áreas de actividad Industrial, Residencial, Urbana Integral, Comercio y Servicios y Dotacional, según lo señalado por el Plano No. 12 “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión” del presente decreto, las cuales se describen en el presente capítulo.

#### ARTÍCULO 92 Área de Actividad Industrial.

Es aquella en la que se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales. Los desarrollos industriales deberán cumplir con las condiciones y requisitos establecidos por el Decreto Distrital 190 de 2004 y los demás actos administrativos lo reglamenten, modifiquen, adicione o complementen.

**Parágrafo:** Los usos diferentes al industrial podrán desarrollarse en áreas de actividad industrial, siempre que se adjunten los estudios de contaminación de suelo a la autoridad ambiental correspondiente y se obtenga la aprobación de la misma, de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 02074 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente y los cuadros anexos No. 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 119 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 93 Área de Actividad Dotacional.**

Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro del ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca se encuentran las siguientes Zonas del Área de Actividad Dotacional:

<b>Zonas del área de Actividad</b>	<b>Aplicación</b>
Zona de Servicios Urbanos Básicos	Zonas definidas para edificaciones e instalaciones de servicios relacionados con: Seguridad ciudadana, Defensa y justicia, Abastecimiento de alimentos, Recintos feriales, Cementerios y servicios funerarios, Servicios de la administración pública y Servicios públicos y de transporte.
Zona de Equipamientos Deportivos y Recreativos	Zonas para el desarrollo de instalaciones deportivas y recreativas. Incluye clubes campestres.
Zona Equipamientos Colectivos	Zonas para el desarrollo de instalaciones educativas, culturales, de salud, de bienestar social y de culto
Zona de Parque Metropolitano Guaymaral	Zonas definidas para la provisión de parques públicos. Podrá desarrollarse infraestructura del sistema integrado de transporte público, como patios y terminales, en el sótano del parque metropolitano, por solicitud de Transmilenio, atendiendo en todo caso las condiciones ambientales y normas definidas para este parque. En caso de que se prevea esta infraestructura, su localización y condiciones serán determinantes para la formulación del correspondiente Plan Director.

#### **ARTÍCULO 94 Área de Actividad de Comercio y Servicios.**

Es la que designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas. Dentro del ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca se encuentran las siguientes Zonas del Área de Actividad de Comercio y Servicios:

<b>Zonas del área de Actividad</b>	<b>Aplicación</b>
Zona de Comercio Cualificado	Zonas y ejes consolidados de escala metropolitana y urbana, conformados por establecimientos comerciales de ventas al detal.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 120 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Zona de Grandes Superficies Comerciales	Zonas conformadas por grandes establecimientos existentes, especializados en comercio y servicios de escala metropolitana. Los nuevos establecimientos se incorporan a esta categoría una vez desarrollados.
Zona de Comercio Pesado	Zonas de comercio mayorista y venta de insumos para la industria y materiales de construcción a gran escala.
Zona de Comercio Aglomerado	Zonas conformadas por establecimientos de comercio y servicios varios, en proceso de consolidación.
Zona de Servicios Empresariales	Zonas para centros de negocios, oficinas de escala metropolitana.

**ARTÍCULO 95 Área de Actividad Residencial.**

Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dentro del ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca se encuentran las siguientes Zonas del Área de Actividad Residencial:

Zonas del área de Actividad	Aplicación
Zona Residencial Neta	Zonas de uso exclusivo residencial. Se permite la presencia limitada de comercio y servicios, sin superar el 5% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando se localicen de forma tal que no generen impactos negativos, privilegiando su ubicación sobre las vías de la Malla Vial Arterial e Intermedia. El plan parcial deberá definir las áreas en las que se desarrollará el 5% del área bruta permitido en comercio y servicios.

**ARTÍCULO 96 Área Urbana Integral.**

Es la que señala un determinado suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales. Dentro del ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca se encuentran las siguientes Zonas del Área de Actividad Urbana Integral:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 121 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Zonas del área de Actividad	Aplicación
Zona Residencial	Zonas caracterizadas por el uso de vivienda y actividades complementarias. Los proyectos urbanísticos localizados en el área de actividad urbana integral zona residencial, podrán desarrollar hasta un 35% de su área útil en usos de comercio, servicios y dotacionales; en todo caso, se deberá plantear por lo menos el 15% de su área útil en usos diferentes al residencial en primer piso, lo cual deberá quedar especificado en el plan parcial.
Zona Múltiple	Zonas en las que se permiten la combinación libre de usos de vivienda, comercio y servicios y dotacionales; en todo caso, se deberá plantear por lo menos el 15% de su área útil en usos diferentes al residencial en primer piso, lo cual deberá quedar especificado en el plan parcial.
Zona Industrial y de Servicios	Zonas para centros de negocios, oficinas, industria, comercio y equipamientos de cualquier escala. De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 351 del Decreto Distrital 190 de 2004, los desarrollos industriales requerirán de la aprobación de la Secretaría Distrital de Ambiente; en todo caso, se deberá plantear por lo menos el 15% de su área útil en usos diferentes al residencial en primer piso, lo cual deberá quedar especificado en el plan parcial.

#### ARTÍCULO 97 Usos indicativos del suelo.

De acuerdo con las Áreas de Actividad los usos permitidos en el ámbito de aplicación espacial de Ciudad Lagos de Torca son los siguientes:

##### 1. ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL		
Zona de Servicios Urbanos Básicos		
Uso General	Uso Específico	Escala

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 122 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL			
Zona de Servicios Urbanos Básicos			
	Uso General	Uso Específico	Escala
<b>Principales</b>	Servicios Urbanos Básicos	Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Recintos Feriales, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública, Servicios Públicos y de Transporte	Metropolitana
		Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública, Servicios Públicos y de Transporte	Urbana
		Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública.	Zonal
<b>Complementarios</b>	Vivienda	Multifamiliar	N/A
	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos	Educativo, Cultural, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos	Zonal, Vecinal y Urbana
	Comercio	Venta de Bienes y Servicios Complementarios	Zonal y Vecinal
	Servicios Empresariales	Servicios Financieros, Servicios a Empresas e Inmobiliarios, Servicios de Logística.	Urbana y Zonal

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 123 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL			
Zona de Servicios Urbanos Básicos			
	Uso General	Uso Específico	Escala
	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos, Servicios Turísticos	Urbana, Zonal y Vecinal
		Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Vecinal
<b>Restringidos</b>	Equipamientos Colectivos y Recreativos	Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos	Metropolitana

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL			
Zona de Equipamientos Colectivos			
	Uso General	Uso Específico	Escala
<b>Principales</b>	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos	Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y recreativos	Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal
<b>Complementarios</b>	Vivienda	Multifamiliar	N/A
	Comercio	Venta de Bienes y Servicios Complementarios	Zonal y Vecinal
	Servicios Empresariales	Servicios Financieros, Servicios a Empresas e Inmobiliarios, Servicios de Logística.	Urbana y Zonal
	Servicios Urbanos Básicos	Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Servicios de la Administración Pública,	Zonal, Vecinal y Urbana

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 124 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

		Servicios Públicos y de Transporte	
	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos, Servicios Turísticos	Urbana, Zonal y Vecinal

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL			
Zona de Equipamientos Deportivos y Recreativos			
	Uso General	Uso Específico	Escala
<b>Principales</b>	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos	Educativo, Cultural, Bienestar Social, de Culto, de Salud, Deportivos y Recreativos	Metropolitana
<b>Complementarios</b>	Comercio	Venta de Bienes y Servicios Complementarios	Zonal y Vecinal
	Servicios Empresariales	Servicios Financieros, Servicios a Empresas e Inmobiliarios, Servicios de Logística.	Urbana y Zonal
	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos, Servicios Turísticos	Urbana, Zonal y Vecinal
	Vivienda	Multifamiliar	N/A

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL	
Zona de Parque Metropolitano Guaymaral	
Los usos serán definidos en el respectivo Plan Director	

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 125 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**2. ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS:**

<b>ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS</b>			
<b>Zona de Comercio Cualificado, Zona de Grandes Superficies Comerciales y Zona de Comercio Pesado</b>			
	<b>Uso General</b>	<b>Uso Específico</b>	<b>Escala</b>
<b>Principales</b>	Comercio	Venta de Bienes y Servicios Complementarios	Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal
<b>Complementarios</b>	Vivienda	Multifamiliar	N/A
	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos	Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos	Urbana
		Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos	Zonal
		Educativo, Cultural, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos	Vecinal
	Servicios Urbanos Básicos	Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública.	Zonal
	Servicios Empresariales		Servicios Financieros, Servicios de Logística.
Servicios Financieros, Servicios a Empresas e Inmobiliarios, Servicios de			Urbana

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 126 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS		
Zona de Comercio Cualificado, Zona de Grandes Superficies Comerciales y Zona de Comercio Pequeño		
Uso General	Uso Específico	Escala
	Logística	
	Servicios Financieros	Zonal
	Servicios Turísticos, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Metropolitana
	Servicios de Parqueadero, Servicios Turísticos, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Urbana
	Servicios Personales Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Zonal
	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Vecinal
<b>Restringidos</b>	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos	Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 127 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

<b>ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS</b>			
<b>Zona de Comercio Cualificado, Zona de Grandes Superficies Comerciales y Zona de Comercio Pesado</b>			
	<b>Uso General</b>	<b>Uso Específico</b>	<b>Escala</b>
	Servicios Urbanos Básicos	Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Recintos Feriales, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública, Servicios Públicos y de Transporte	Metropolitana
	Servicios Urbanos Básicos de Servicios de Alto Impacto	Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública, Servicios Públicos y de Transporte	Metropolitana
		Servicios de Diversión y Esparcimiento	Urbana
	Servicios de Alto Impacto	Servicios Automotrices y Venta de Combustible, Servicios de Diversión y Esparcimiento	Metropolitana

3. **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:**

<b>ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL</b>			
<b>Zona Residencial Neta</b>			
	<b>Uso General</b>	<b>Uso Específico</b>	<b>Escala</b>
<b>Principales</b>	Vivienda	Multifamiliar	N/A

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017-3 MAR 2017 - Pág. 128 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

<b>ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL</b>			
<b>Zona Residencial Neta</b>			
	<b>Uso General</b>	<b>Uso Específico</b>	<b>Localidad</b>
<b>Complementarios</b>	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos	Educativo, Cultural, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos	Vecinal
	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m2 cada uno	Vecinal
	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Vecinal
<b>Restringidos</b>	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos	Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos	Zonal
	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales e Hipermercados de hasta 2.000 m2 de área de ventas	Zonal
	Servicios Personales	Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Zonal

**4. ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL:**

<b>ÁREA URBANA INTEGRAL</b>
<b>Zona Residencial / Zona Múltiple / Zona Industrial y de Servicios</b>
En los Planes Parciales se definirán los usos específicos a desarrollar, de acuerdo con la normatividad vigente.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 129 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo 1:** En el ámbito de los Planes Parciales, las disposiciones del presente artículo son indicativas y se podrán precisar los usos propuestos, de acuerdo con la normatividad vigente.

**Parágrafo 2:** En todo caso, en ningún Área de Actividad se permiten los siguientes usos: uso Industrial; usos de servicio de alto impacto de diversión y esparcimiento específicamente galleras, campos de tejo, whiskerías, striptease y casas de lenocinio y similares.

**Parágrafo 3:** En el Complejo de Intercambio Modal (CIM) Norte y en los Patios Portal del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) se podrán desarrollar como usos complementarios comercio y servicios.

#### **ARTÍCULO 98 Condiciones para los usos dotacionales.**

Las condiciones para el desarrollo de usos dotacionales públicos y privados son las establecidas en el Subcapítulo III “Sistema de equipamientos” del Capítulo 3 del Título II “Sistemas Estructurantes” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 99 Condiciones para los usos comerciales y de servicios.**

Las condiciones para el desarrollo de usos comerciales son las siguientes:

- 1. Mezcla de usos en Planes Parciales y Proyectos Urbanísticos.** Con el fin de evitar áreas residenciales monofuncionales, en el marco del plan parcial o proyecto urbanístico se deberá precisar la obligación de generar un área mínima de uso comercial y de servicios según las unidades de vivienda proyectadas, los cuales deberán estar ubicados en Supermanzanas, Manzanas y/o Lotes con frente a vías de la Malla Vial Arterial, Intermedia y local, así como parques y alamedas, para lo cual se deberá dar cumplimiento a los porcentajes de usos de comercio y servicios establecidos en los artículos 95 “Área de Actividad Residencial”, 96 “Área Urbana Integral” y 100 “Condiciones para los usos residenciales” del presente decreto.
- 2. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos para la implantación de Usos Comerciales de escala Metropolitana y Urbana localizados en el ámbito de Planes Parciales.** El Plan Parcial deberá definir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen los nuevos usos comerciales y dotacionales de escala metropolitana y urbana localizados en predios dentro del

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 130 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ámbito del respectivo plan parcial, en cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Las acciones de mitigación que se deberán tener en cuenta son:

	<b>Acción</b>	<b>Alcance</b>
1	<b>Perfil vial según uso</b>	En función de la escala metropolitana o urbana del uso, se debe generar un perfil vial tipo V-0, V-1, V-2, V-3 y/o V-4 para mejorar la accesibilidad y conectividad del uso y garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso de acuerdo con el estudio de tráfico de los instrumentos de planeamiento correspondientes.
2	<b>Carril adicional para acceso (Nota 1)</b>	Generación de un carril adicional de acumulación de vehículos para el acceso al uso de 20 metros de longitud, para disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.
3	<b>Zona de cargue y descargue</b>	Generación de una zona de cargue y descargue de pasajeros y/o mercancías al interior del predio donde se localiza el uso, con el fin de disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, y garantizar la adecuada operación y funcionamiento.
4	<b>Semaforización (Nota 1)</b>	Generación de pasos semaforizados, para garantizar la seguridad vial en el acceso al predio y reducir los conflictos de tráfico de acuerdo con el estudio de tránsito de los instrumentos de planeamiento correspondientes.
5	<b>Señalización vial (Nota 1)</b>	Garantizar la seguridad vial en el área de influencia mediante la provisión de Señalización Vertical y Demarcación Horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclistas y vehicular, validada por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.
6	<b>Pasos pompeyanos</b>	Generación de pasos mediante el realce de calzada al nivel del andén (pompeyanos), garantizando la seguridad de peatonal en el área de influencia de acuerdo con el estudio de tráfico de los instrumentos de planeamiento correspondientes
7	<b>Zona de taxis</b>	Generación de zonas para el estacionamiento de taxis, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso y

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 131 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

		disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.
8	<b>Áreas de transición para aglomeración de personas.</b>	Generación de áreas privadas afectas al uso público, para evitar la aglomeración de personas en horas pico de ingreso o salida de usuarios, que actúen como áreas de transición entre el espacio privado y público, y que conformen espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones. Será el mayor entre el 5% del área construida propuesta o el 8% del área del predio.
9	<b>Sistema de Cámaras</b>	Suministro e instalación de las cámaras para detección electrónica e imposición de infracciones, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso comercial, reducir los conflictos de tráfico, y adoptar las medidas de restricción del tránsito generado por el desarrollo del uso.

**Nota 1:** Las medidas se establecerán en concordancia con el correspondiente Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, según lo estipulado por el Decreto Distrital 596 de 2007. La exigencia de estas acciones de movilidad se establece sin perjuicio de las disposiciones aprobadas por los respectivos Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios.

- 3. Implantación de Usos Comerciales por fuera del ámbito de Planes Parciales.** Las condiciones de implantación para los nuevos usos comerciales de escala metropolitana y urbana localizados fuera del ámbito de Planes Parciales, se establecerán en el respectivo Plan de Implantación, cumpliendo con lo señalado en los artículos 347 y 429 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 079 de 2015 y las normas que lo modifiquen, sustituyan y complementen.
- 4. Implantación de Servicios de Alto Impacto – Servicios de Diversión y Esparcimiento.** Se permite el desarrollo de Servicios de Diversión y Esparcimiento, con las precisiones establecidas en los cuadros del artículo 97 “Usos indicativos del suelo” y dentro de proyectos comerciales y/o de Servicios Empresariales o Personales; en Supermanzanas, Manzanas y/o lotes con frente a vías de la Malla Vial Arterial Principal. Estos usos no podrán superar el 20% del área total construida proyectada del Plan Parcial o Licencia de Urbanismo.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 132 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 5. Implantación de Servicios de Alto Impacto Servicios Automotrices y Venta de Combustible en el ámbito de Planes Parciales.** Los Planes Parciales que propongan el desarrollo de usos de Servicios de Alto Impacto - Servicios Automotrices y Venta de Combustible deberán definir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos, en cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Según el tipo de impactos urbanísticos que se prevean para el uso de Servicios de Alto Impacto - Servicios Automotrices y Venta de Combustible en el respectivo plan parcial, se deberán establecer los propósitos a los cuales se debe dirigir la mitigación en cada una de las áreas y aplicar la correspondiente acción de mitigación. Las acciones de mitigación señaladas en el artículo 76 “Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales” del presente decreto constituyen la base para el estudio de los impactos del uso comercial, sin perjuicio que en el respectivo plan parcial se determine la necesidad de la adición, excepción o modificación de las acciones. Los usos que trata el presente artículo no requieren del desarrollo de un instrumento de planeamiento complementario con posterioridad al plan parcial.

- 6. Implantación de Servicios de Alto Impacto Servicios Automotrices y Venta de Combustible por fuera del ámbito de Planes Parciales.** Las condiciones de implantación para el uso de Servicios de Alto Impacto - Servicios Automotrices y Venta de Combustible localizados fuera del ámbito de Planes Parciales, se establecerán en el respectivo Plan de Implantación, cumpliendo con lo señalado en los artículos 347 y 429 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 079 de 2015 y las normas que lo modifiquen, sustituyan y complementen.

**Parágrafo:** Los usos que trata el presente artículo no requieren del desarrollo de un instrumento de planeamiento complementario con posterioridad al plan parcial, cuando este último sea requerido para el desarrollo del proyecto.

**ARTÍCULO 100 Condiciones para los usos residenciales.**

Para el desarrollo de usos residenciales, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 133 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

1. No se permite el desarrollo de usos residenciales unifamiliares, ni bifamiliares. Únicamente se puede desarrollar el uso residencial mediante la tipología de multifamiliar.
2. Las manzanas que se destinen a usos residenciales diferentes a la vivienda de interés prioritario tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el 50% de su área útil, tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 3% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal.

Los usos de comercio, servicios y/o dotacionales deberán ser ubicados en primer piso con frente a vía pública vehicular o peatonal. Sin perjuicio de lo anterior, se permitirá establecer sótanos y otros pisos construidos con usos diferentes a comercio y servicios bajo y sobre el área de comercio y servicios, en aplicación de las áreas de actividad y las zonas de los desarrollos.

En las manzanas que sumen hasta un 30% del área útil del plan parcial o licencia de urbanización, la obligación de establecer usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso de dichas manzanas podrá ser trasladada a otras manzanas con las que estas colinden. Para las manzanas destinadas a VIP se permite únicamente el traslado a otras manzanas VIP con las que esta colinde. Para las manzanas destinadas a VIS se permite únicamente el traslado a otras manzanas VIS con las que esta colinde. Cuando en una misma manzana se desarrolle vivienda VIS y VIP, se permite el traslado a una manzana que mantenga la mezcla de VIS y VIP o que tenga únicamente VIP, con las que esta colinde.

Los planes parciales deberán propender por ubicar los usos de comercio, servicios y dotacionales de las manzanas frente a aquellos de manzanas vecinas con el objetivo de generar corredores de mayor actividad.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 134 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 101 Lineamientos sobre el manejo del ruido.**

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, delimitados en el Plano No. 12 “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión” del presente decreto, se establecen en la Resolución No. 627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o en la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Las medidas sobre el control de ruido se deben ajustar a los siguientes lineamientos:

1. En los casos en los que se superen los niveles máximos de ruido permitidos para el uso a desarrollar, las edificaciones deberán implementar las medidas de mitigación necesarias para reducir los niveles de ruido al interior de las edificaciones a los establecidos en la norma.
2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios, pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
3. En las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias o afectados por el impacto sonoro emitido por el Aeropuerto Guaymaral, se deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso al interior de las construcciones, según el sector en el cual se localicen.

**Parágrafo 1:** Los niveles máximos de ruido por áreas de actividad, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

**Parágrafo 2:** La metodología de medición y los niveles de ruido al interior de las edificaciones (inmisión) generados por la incidencia de fuentes fijas de ruido, se realizará de acuerdo con las disposiciones de la Resolución No. 6918 de 2010 emitida por la Secretaría Distrital de Ambiente, la cual complementa lo dispuesto en el presente artículo.

#### **ARTÍCULO 102 Asignación de usos.**

Se definirán los usos aplicables de acuerdo con las áreas de actividad y los usos indicativos que se señalan en el presente capítulo, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 339 del

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017, Pág. 135 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Decreto Distrital 190 de 2004. Así mismo, en los instrumentos de planeación se precisarán la intensidad de los usos específicos que determinen como permitidos en su ámbito de aplicación.

Las clasificaciones de los usos podrán ser complementadas para incorporar nuevos usos urbanos en el marco de los Planes Parciales, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo del artículo 339 del Decreto Distrital 190 de 2004, siempre que se contemplen los siguientes aspectos:

1. Escala o cobertura del uso.
2. Condiciones de Localización.
3. Condiciones de Funcionamiento de los Establecimientos.
4. Control de Impacto.
5. Restricciones.

## Capítulo 2 - Tratamientos urbanísticos

### ARTÍCULO 103 Tratamientos urbanísticos.

Se establecen los siguientes Tratamientos Urbanísticos en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca:

1. **Tratamiento Urbanístico de Desarrollo:** orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas.
2. **Tratamiento Urbanístico de Consolidación:** orienta y regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeada. Las modalidades del Tratamiento de Consolidación son las siguientes:
  - 2.1. **Consolidación Urbanística:** aplica para las urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o desarrollos que se desarrollaron conforme a las normas urbanísticas originales y mantienen sus características urbanas y ambientales.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 136 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 2.2. **Consolidación con Densificación Moderada:** aplica para el sector de Canaima que se constituye como un barrio cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa conforme a las características urbanísticas existentes.
- 2.3. **Consolidación de Sectores Urbanos Especiales:** Aplica para zonas dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deben asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos según sus planes de regularización y manejo, siempre y cuando estos, o los actos administrativos que de estos se deriven, se encuentren vigentes o hayan cumplido la totalidad de las obligaciones urbanísticas que de estos se deriven.
3. **Tratamiento Urbanístico de Conservación:** Protege el patrimonio construido de la ciudad, para asegurar su preservación involucrándolo a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad para sus habitantes.
4. **Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana:** Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Únicamente aplica cuando los propietarios hayan demostrado el cumplimiento de los requisitos de los actos administrativos por los cuales se desarrollaron de acuerdo con la normatividad vigente y lo establecido en el presente decreto. No aplica para predios desarrollados bajo licencias temporales.

**Parágrafo:** Sin perjuicio de la identificación en la cartografía, los predios urbanizables no urbanizados o cuyo desarrollo no se haya completado en los términos y condiciones que permitan su saneamiento deberán someterse al Tratamiento de Desarrollo.

### Subcapítulo I - Tratamiento de Desarrollo

#### ARTÍCULO 104      **Ámbito de aplicación.**

Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 <sup>03</sup> MAR 2017 Pág. 137 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

También estarán sujetos a las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo:

1. Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia urbanística, prevista en el respectivo plan de regularización y manejo, o de cualquier otro acto administrativo, cuando éstos se requieran.
2. Los predios con uso dotacional que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización y/o construcción que se encuentren dentro del ámbito de un Plan Parcial, los cuales deberán acogerse a las normas definidas en el Sección A “*Planes Parciales de Desarrollo*” del presente subcapítulo.
3. Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización y/o construcción, que no se enmarquen dentro del proceso de Saneamiento definido en el artículo 3 del Decreto Nacional 2218 de 2015, ni de legalización.
4. Los predios que se hayan desarrollado bajo licencias temporales.

**Parágrafo:** En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes y las zonas o barrios consolidados con edificaciones aprobadas mediante acto administrativo, siempre que hayan cumplido con la totalidad de las obligaciones de dichos actos.

#### **ARTÍCULO 105 Acciones y actuaciones en el tratamiento de desarrollo.**

Las acciones y actuaciones urbanísticas para el Tratamiento de Desarrollo en Ciudad Lagos de Torca son:

Mediante la adopción del respectivo Plan Parcial	la del Plan	Predio o predios que hagan parte de los Planes Parciales predelimitados en el Plano No. 13 “Delimitación de Planes Parciales” del presente decreto.
Mediante aprobación de un	la de un	En suelo urbano cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad de servicios públicos, o documento expedido en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 138 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Proyecto Urbanístico General o Licencia de Urbanización	norma que lo modifique, a los cuales les aplique el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo de conformidad con lo establecido en el Artículo 104 “Ámbito de aplicación” del presente decreto y que no se encuentren dentro de ninguna delimitación de Plan Parcial.
---	---

**Parágrafo:** Como requisito para solicitar el Proyecto Urbanístico General o la Licencia de Urbanización, todo proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado, vial y cartográficamente e incorporado en la cartografía oficial del Distrito Capital ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, tal y como lo requiere los artículos 2.2.6.1.2.1.8 y 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

#### **ARTÍCULO 106 Proceso de urbanización en zonas sujetas a amenaza media o alta por inundación.**

Para adelantar procesos de urbanización en predios ubicados en zonas sujetas a amenaza, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. En los predios localizados en zonas que presentan amenaza alta por inundación no se podrán adelantar procesos de urbanización, hasta tanto no se modifique la condición de amenaza, mediante un estudio técnico avalado por el IDIGER o la Autoridad que haga sus veces como requisito previo para la solicitud del plan parcial.
2. En los predios localizados en zonas que presentan amenaza media por inundación, su desarrollo debe estar condicionado a la ejecución de las medidas de mitigación de riesgos que defina el Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - IDIGER, en coordinación con la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Asco de Bogotá -EAB.

**Parágrafo 1:** Para proyectos urbanísticos por etapas, la ejecución de las obras de mitigación podrá estar asociada a las mismas, siempre y cuando en el estudio de riesgos correspondiente se demuestre la viabilidad y se definan las etapas para dichas obras.

**Parágrafo 2:** En la radicación de que trata el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, de acuerdo a lo establecido en el artículo 393 del Decreto Distrital 190 de 2004, el urbanizador responsable entregará una carta de compromiso de ejecución de las obras de mitigación, en la cual se establecen las etapas y

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 139 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

los tiempos para su ejecución. Lo anterior deberá estar respaldado mediante una póliza de cumplimiento a favor de la Entidad, que garantice la ejecución de las obras correspondientes a la etapa cuyo permiso de enajenación está siendo solicitado. La póliza se otorgará por un período de duración igual al de la vigencia de la licencia de construcción más seis meses.

#### **ARTÍCULO 107 Subdivisión previa al proceso de urbanización.**

Los predios urbanizables no urbanizados no podrán ser subdivididos previamente al proceso de urbanización, salvo cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:

1. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.
2. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.
3. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.
4. Cuando la segregación se haga con el propósito de aportar para la transferencia de suelo de carga general dentro del sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.
5. Cuando en el Plan de Regularización y Manejo o en el acto de reconocimiento, si es del caso, se genere la segregación de parte del predio para destinarlo al Tratamiento de Desarrollo, por cuanto la misma no es requerida para su adecuado funcionamiento.
6. Cuando la subdivisión se realice para aumentar el área de un dotacional que lo requiera para cumplir con las exigencias de un plan de implantación, de regularización y manejo o de un reconocimiento, según sea el caso.

**Parágrafo 1:** Todas las áreas netas urbanizables resultantes de procesos de subdivisión que se encuentren dentro de la predelimitación de Planes Parciales, de acuerdo con lo señalado en el artículo 126 “Delimitación de Planes Parciales”, deberán desarrollarse mediante dicho instrumento de gestión.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 140 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo 2:** En virtud que la transferencia del suelo de carga general es requerida para la ejecución de obras de utilidad pública, el desenglobe de estos suelos no requerirá licencia de subdivisión previa. En este caso la Escritura Pública mediante la cual se divida el inmueble se realizará con fundamento en el registro o plano topográfico correspondiente y/o coordenadas señaladas en los anexos del presente decreto, sin perjuicio que las Escrituras Públicas de transferencia puedan ser aclaradas de acuerdo con lo previsto en el artículo 180 “Segregación de suelos de Carga General” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 108 Subdivisión como resultado del proceso de urbanización.**

Los proyectos urbanísticos se podrán subdividir en Supermanzanas y/o en Manzanas. Supermanzanas y/o las Manzanas se podrán subdividir en lotes. Se debe cumplir con los requisitos establecidos en el presente artículo, siempre y cuando se respete la continuidad de la Malla Vial Arterial (Principal y Complementaria) e Intermedia identificada en el artículo 39 “Malla vial arterial principal” y en el artículo 40 “Malla vial arterial complementaria” y la malla vial local identificada en el artículo 47 “Malla Vial Local” del presente decreto y en el Plano No. 5 “Estructura Funcional: Sistema de Movilidad.- Subsistema Vial” como la continuidad y conformación de las zonas verdes públicas identificadas en el Plano No. 7 “Estructura Funcional: Espacio Público”:

##### **1. Supermanzanas:**

- 1.1. Las Supermanzanas deben ser delimitadas por las vías de la Malla Vial Arterial (Principal y Complementaria) e Intermedia, y/o vías de la Malla Vial Local vehicular de uso público. No se permite que se delimiten por alamedas en ninguno de sus costados.
- 1.2. El área máxima de las Supermanzanas no puede superar cuatro (4) hectáreas de área útil; en este cálculo no se incluirá la franja del control ambiental.
- 1.3. Únicamente se permite el desarrollo de Supermanzanas cuando estas contengan comercio de escala Urbana o Metropolitana y/o Usos Dotacionales de escalas Metropolitana y Urbana. Cuando se plantee uno o más de los usos previamente establecidos, se permitirá plantear usos complementarios siempre que estos se encuentren permitidos.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 141 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 1.4. La ocupación máxima de cualquiera de las edificaciones que se desarrollen en una Supermanzana no podrá superar un área de 7,500 metros cuadrados. Los sótanos no tendrán restricciones de ocupación.
- 1.5. Las edificaciones que se desarrollen en Supermanzanas deberán cumplir con un aislamiento contra edificaciones vecinas equivalente a por lo menos 0.4 veces la altura de la edificación vecina más alta.
- 1.6. Las edificaciones que se desarrollen en Supermanzanas podrán conectarse por enlaces elevados de hasta 15 metros de ancho sobre espacio público o privado. Estos enlaces podrán estar ubicados en máximo dos pisos de las edificaciones y no se permitirán más de dos enlaces por piso.
- 1.7. No se permiten cerramientos en las Supermanzanas

## 2. Manzanas:

- 2.1. Las Manzanas deberán estar rodeadas en al menos dos de sus costados por vías públicas vehiculares de las cuales pueden estar separadas por parques lineales; en sus demás costados deberán estar rodeadas por vías públicas vehiculares, alamedas y/o pqr cesiones públicas para parques o equipamientos. Se exceptúan de lo anterior las manzanas que colinden con zonas de manejo y protección y/o demás áreas protegidas, siempre que no se interrumpa la continuidad vial y se garantice la adecuada accesibilidad a cada una de las áreas útiles.
- 2.2. Se debe propender por una configuración geométrica de las manzanas en la que el lado o frente más corto sea entre  $1/3$  y  $1/2$  del lado o frente más largo. Cuando no sea posible, se permite una configuración diferente solamente por colindancia con elementos de la estructura ecológica principal, zonas complementarias de conectividad ecológica, equipamientos dotacionales existentes, vías de la malla vial arterial, o cuando se plantee una propuesta urbanística que contenga manzanas cuya configuración sea distinta, siempre y cuando se cumpla con todas las demás disposiciones establecidas en el presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 142 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 2.3. Las manzanas deben tener una dimensión máxima de uno punto tres (1.3) hectáreas de área útil, salvo el caso que tengan frente a vías locales tipo V-5, en cuyo caso la dimensión máxima será de uno punto seis (1.6) hectáreas de área útil.
- 2.4. En las Manzanas se permite el desarrollo de todos los usos permitidos de conformidad con lo establecido en el presente plan y en el respectivo plan parcial.

### 3. Lotes:

- 3.1. Las Manzanas destinadas a VIP podrán subdividirse de tal manera que únicamente uno de los lotes resultantes tenga un área mínima de trescientos noventa (390) metros cuadrados, siempre que tengan por lo menos un frente de mínimo treinta (20) metros de ancho sobre vía local vehicular pública, para cumplir con la obligación de 3% de comercio, servicios y equipamientos dotacionales de la que trata el numeral dos (2) del Artículo 100 “Condiciones para los usos residenciales” del presente decreto. Las demás subdivisiones que se efectúen a la Manzana deberán cumplir con las reglas establecidas en el siguiente numeral 3.2.
- 3.2. Las Supermanzanas y Manzanas podrán subdividirse en lotes cuya área mínima será de seiscientos cincuenta (650) metros cuadrados, siempre que tengan por lo menos un frente de mínimo treinta (30) metros de ancho sobre vía local vehicular pública.
- 3.3. No se permite la división de una Supermanzana o Manzana en Lotes que como consecuencia de la subdivisión queden con frente únicamente a una vía de la Malla Vial Arterial y/o Intermedia; los lotes producto de la división de las Supermanzanas o Manzanas siempre deben tener acceso vehicular desde una vía local vehicular pública.

**Parágrafo 1:** El planteamiento urbanístico de ocupación de las Supermanzanas deberá propender por mantener la continuidad peatonal entre el contexto urbano que rodea la Supermanzana.

**Parágrafo 2:** No se permite el desarrollo de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar en Supermanzanas, Manzanas y Lotes.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 143 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 109 Proyecto de urbanización por etapas.**

Los Proyectos Urbanísticos podrán desarrollarse por etapas de conformidad con lo establecido en las normas nacionales que regulan la materia. El área neta urbanizable de cada etapa es la determinada en cada Plan Parcial o Proyecto Urbanístico y cada etapa debe incluir la cesión vial vehicular local que garantice el adecuado acceso vehicular a las áreas útiles.

Por lo anterior, el planteamiento del desarrollo consecutivo por etapas debe responder a una planificación adecuada que contemple el deslinde, construcción, dotación y entrega gratuita al Distrito de las vías locales vehiculares de tal forma que se garantice el acceso vehicular de cada etapa desde una vía local vehicular pública que permita el libre acceso y conexión vehicular con las vías de la malla vial arterial e intermedia. La construcción, dotación y entrega de las vías locales constituyen cargas locales adicionales a las cesiones públicas obligatorias señaladas en el artículo 111 “Cesiones públicas obligatorias” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 110 Modificación de proyectos urbanísticos.**

Los titulares de las Licencias de Urbanización vigentes, están obligados a tramitar y obtener modificación de estas licencias, cuando ellos mismos introduzcan ajustes que varíen alguno de los siguientes aspectos del proyecto general de la urbanización:

1. El trazado de las vías vehiculares y/o peatonales.
2. El trazado de las redes de servicios públicos, cuando su variación altere el diseño del espacio público.
3. Las condiciones de distribución espacial, acceso, localización y configuración geométrica de las áreas de cesión para parques y equipamientos.
4. La subdivisión de manzanas en unidades menores, cuando se generen nuevas vías públicas peatonales, vehiculares u otras cesiones.
5. La variación del porcentaje de suelo destinado a VIS o VIP

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 144 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo:** Las modificaciones a las licencias urbanísticas vigentes se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital.

#### **ARTÍCULO 111 Cesiones públicas obligatorias.**

Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas.

Los usos dotacionales deberán prever al menos el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público, con excepción de los equipamientos colectivos destinados a parques y aquellos usos dotacionales que se desarrollen en áreas de cesión.

#### **ARTÍCULO 112 Condiciones para las cesiones públicas obligatorias de parques.**

Las cesiones públicas obligatorias para parques de los procesos de urbanización deben cumplir los siguientes lineamientos:

1. Los globos de cesión pública obligatoria de parques que tengan un área igual o mayor a una (1) Ha. deberán contar con la aprobación del respectivo Plan Director ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y el Instituto Distrital de Recreación y Deporte. Los Planes Parciales que planteen globos de cesiones públicas obligatorias para parques con un área menor a una (1) Ha. podrán incluir las condiciones para el desarrollo del parque sin necesidad de obtener un Plan Director; lo anterior en virtud de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012.
2. Las áreas de cesión gratuita de Control Ambiental sobre las vías de la Malla Vial Arterial Principal y Complementaria no hacen parte de las cesiones públicas obligatorias de parques y no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo del porcentaje de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 3 MAR 2017 Pág. 145 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

3. En los planes parciales, la designación de áreas para el cumplimiento de la obligación de cesiones públicas para parques y zonas verdes deberá prever el siguiente orden de prioridad: 1) cumplir con la cesión exigida para parques establecidas en el Plano 15 “Asignación de Suelo de Cargas Locales Prioritarias” del presente decreto; 2) en cesiones públicas de más de tres mil metros cuadrados (3.000 M2) cada una, que colinden o estén separadas por vías públicas de las cesiones del numeral 1 hasta completar como mínimo el 50% de la exigencia.

El área faltante para dar cumplimiento a la obligación del 17% podrá destinarse para alamedas, plazoletas, para aumentar el tamaño del globo anteriormente descrito y/o para nuevos globos de diez mil metros cuadrados (10.000 M2) de área mínima o para generar cesiones de por lo menos mil metros cuadrados (1.000 M2) que colinden con zonas de manejo y preservación ambiental o rondas hidráulicas.

4. Las alamedas podrán hacer parte de las cesiones públicas obligatorias de parques.
5. Hasta el 25% del área total del parque, se podrá adecuar para zonas duras, tales como andenes, circulaciones interiores, canchas deportivas, plazas y plazoletas.
6. Accesibilidad: En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas obligatorias para parques desde una vía pública vehicular que tenga continuidad vial, según el área del globo, y en cumplimiento de los siguientes parámetros:
  - 6.1. Las alamedas deberán iniciar y terminar en vías vehiculares pública, parques lineales o parques de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
  - 6.2. Los Parques Lineales deberán estar delimitados en por lo menos el 50% de su perímetro por una vía vehicular pública
  - 6.3. Para otro tipo de parques:
    - 6.3.1. Parque con un área igual o mayor a 1 Ha: según Plan Director o Plan Parcial, en todo caso debe estar delimitado mínimo el 60% de su perímetro por una vía vehicular pública.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 146 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

6.3.2. Parque con un área igual o mayor a cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> hasta nueve mil novecientos noventa y nueve (9.999) m<sup>2</sup>: debe estar delimitado mínimo el 50% de su perímetro por una vía vehicular pública.

6.3.3. Parque con un área menor a cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> o que colinden con suelos de la Estructura Ecológica principal o con suelos con amenaza alta por inundación no mitigable (que no se edifiquen) debe estar delimitado mínimo el 25% de su perímetro por una vía vehicular pública.

7. Localización: No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios con amenaza por inundación, zonas de alto riesgo no mitigable, o predios con pendientes superiores al veinticinco por ciento 25%. Los criterios de localización son los siguientes:

7.1. Las zonas verdes públicas para parques, demarcadas en el Plano No. 15 “Asignación de Suelo de Cargas Locales Prioritarias” del presente decreto hacen parte del 17% obligatorio para parques, siempre que no se encuentren en predios con amenaza por inundación o zonas de alto riesgo no mitigable. En el caso que el área marcada como carga local supere el 17% obligatorio para parques, el urbanizador responsable podrá modificar el trazado del parque lineal señalado en el referido plano, siempre que no se interrumpa su continuidad ni se modifique su ancho.

7.2. El área restante para el cumplimiento del 17% deberá ser localizada de forma tal que conecte los elementos que hagan parte de la Estructura Ecológica Principal u otros elementos del Sistema de Espacio Público con el Sistema de Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria y Parques Lineales.

7.3. Se aceptará la localización de las cesiones destinadas para parques en las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder, la cual deberá incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar se cederán dos metros en la zona de manejo y preservación ambiental. No se podrán localizar zonas de cesión en las ZMPA cuando éstas se hayan aportado como suelos de carga general en los términos del artículo 178 “Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 147 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 7.4. Para los predios que contienen áreas destinadas a la conformación del parque Metropolitano Guaymaral, se permitirá allí la localización de las cesiones destinadas para parques, en un porcentaje de hasta el 30% del área ceder en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar se cederá un metro en el parque metropolitano Guaymaral.
8. Configuración Geométrica: Los globos de cesión pública para parques deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:
- 8.1. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
- 8.2. Salvo el caso de cesiones ubicadas contra elementos de la estructura ecológica principal y cesiones con dos o más frentes contra espacio público, la relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:
- 8.2.1. Las cesiones con frente entre 20 y 50 metros deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de 20 metros.
- 8.2.2. Las cesiones con frente mayor de 50 metros y menores a 100 metros, deberán tener una profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y mínima de la mitad del frente.
- 8.2.3. Las cesiones con frentes superiores a 100 metros, se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial, en todo caso no podrán tener una profundidad menor a 25 metros. Cuando el proyecto no esté sujeto a plan parcial, aplicará las condiciones establecidas en el inciso anterior
9. Condiciones de entrega de las cesiones públicas para parques y zonas verdes: Los suelos de cesiones públicas para parques y zonas verdes deberán entregarse al DADEP o quien haga sus veces, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente decreto según su clasificación y las demás normas vigentes.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 148 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo:** Los numerales 7 y 8 del presente artículo no aplican para las cesiones públicas localizadas en las áreas identificadas en el Plano No 15 “Asignación de Suelo de Cargas Locales Prioritarias” del presente decreto.

**ARTÍCULO 113 Usos permitidos en el subsuelo de las cesiones públicas obligatorias para parques.**

El subsuelo de las cesiones públicas destinadas a parques y zonas verdes podrá ser destinado para la implementación de infraestructuras del Sistema Integrado de Transporte Público –SITP, incluidos sus patios y terminales del Sistema Integrado de Transporte Público con las instalaciones y usos complementarios que se requieren para su funcionamiento, cumpliendo con las condiciones establecidas en este decreto.

**ARTÍCULO 114 Usos en las cesiones públicas para parques públicos.**

Los usos a desarrollar en las cesiones públicas de parques públicos serán los siguientes:

<b>Usos Principales</b>	Recreación activa de carácter deportivo, recreativo y actividades culturales y recreación pasiva de carácter ecológico y paisajístico.
<b>Usos Complementarios</b>	Actividades comerciales y de servicios públicos itinerantes que aporten para el sostenimiento económico del parque, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 456 de 2013 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, así como patios y terminales del Sistema Integrado de Transporte Público con las instalaciones y usos complementarios que esta infraestructura requiera para su funcionamiento.

**ARTÍCULO 115 Condiciones para las cesiones públicas obligatorias para equipamientos públicos.**

Las cesiones públicas obligatorias para equipamientos públicos de los procesos de urbanización deben cumplir los siguientes lineamientos:

1. **Distribución Espacial:** el total de cesión pública destinada a Equipamientos Públicos debe distribuirse de la siguiente forma:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 149 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 1.1. Cuando la exigencia del plan parcial o de la licencia de urbanismo sea igual o mayor a 1,3 Ha. debe distribuirse en globos de mínimo 1,3 Hectáreas. Cuando se genere un remanente menor a 5.000 m<sup>2</sup>, este deberá hacer parte de los globos de 1,3 Ha; cuando se genere un remanente igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup> hasta de 1,3 Ha. este podrá localizarse en un solo globo.
- 1.2. Cuando la exigencia total sea menor a 1,3 Ha. se deberá distribuir en un solo globo de terreno.
- 1.3. Cuando los planes parciales estén divididos en diferentes unidades de gestión o actuación urbanística, el diseño de las unidades deberá prever que se cumpla con las condiciones anteriormente establecidas en cada una de las unidades.
2. **Accesibilidad:** los globos deben estar delimitados mínimo el 50% de su perímetro por una vía vehicular pública para garantizar el acceso a las cesiones públicas para equipamientos públicos.
3. **Configuración Geométrica:** Los globos de cesión pública para equipamientos públicos deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:
  - 3.1. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
  - 3.2. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:
    - 3.2.1. Las cesiones con frente entre 20 y 50 metros deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de 20 metros.
    - 3.2.2. Las cesiones con frente mayor de 50 metros y menores a 100 metros, deberán tener una profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y mínima de la mitad del frente.
    - 3.2.3. Las cesiones con frentes superiores a 100 metros, se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial, en todo caso no podrán tener una profundidad menor a 50

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 150 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

metros. Cuando el proyecto no esté sujeto a Plan Parcial, aplicará las condiciones establecidas en el inciso anterior.

4. **Localización:** Las cesiones públicas para equipamientos de menos de 20,000 metros cuadrados deberán tener como mínimo uno de sus frentes en colindancia con una cesión pública para parques o zonas verdes con un área superior a 4.000 metros cuadrados y de por lo menos 30 metros de ancho, de las cuales pueden estar divididas por vías locales.
5. **Condiciones de entrega de las áreas de cesión pública destinadas a Equipamientos Públicos producto de las cesiones públicas obligatorias:** Los suelos de cesión para equipamientos públicos deberán entregarse al DADEP o quien haga sus veces, empedrados y con una valla de un tamaño mínimo de 3 mts x 2 mts en cada costado del mismo y en la que se manifieste la naturaleza jurídica, propietario, área y destinación de la cesión, esto es para Equipamiento Público.

#### **ARTÍCULO 116 Usos en las cesiones públicas para equipamientos.**

Los usos que se puedan desarrollar en las cesiones públicas de equipamientos públicos serán definidos por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP en el proceso de viabilidad de los Planes Parciales.

#### **ARTÍCULO 117 Condiciones de ocupación, edificabilidad y volumetría en las zonas de cesión pública para equipamientos públicos.**

Los equipamientos dotacionales que se construyan en las áreas de cesión para equipamiento dotacional público tendrán el índice de construcción que se establezca en el respectivo Plan Maestro. En caso que este no exista, no se encuentre vigente o no establezca un índice de construcción se seguirán las siguientes condiciones:

El índice de construcción será de 1,4 sobre el área del predio a construir. Con el objetivo de incentivar el mayor aprovechamiento de las áreas de cesión pública para equipamiento, por cada uso adicional que se incluya en el mismo predio se aumentará el índice de construcción en 1,05 hasta llegar a un máximo permitido de 3,5. El índice de ocupación máximo será de 0,5 para construcción con un solo uso y de 0,7 para construcciones con más de un uso.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 151 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Las normas de volumetría tales como aislamientos, retrocesos, empates, voladizos y patios de las edificaciones son las definidas en el artículo 122 “Normas volumétricas” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 118 Áreas públicas en el proceso de desarrollo por urbanización.**

En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas:

1. El suelo requerido para la construcción de vías de la Malla Vial Arterial e Intermedia y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales que se definen en este decreto.
2. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la Malla Vial Local, la cual deberá ser construida con base en las normas técnicas establecidas por el IDU y la normatividad vigente.
3. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cuales deberán ser construidas con base en las normas técnicas establecidas por las empresas o entidades competentes y las factibilidades expedidas por las Empresas de Servicios Públicos.
4. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la Malla Vial Arterial Principal y Complementaria V-0, V-1, V-2 y V-3, con un ancho de 10 metros a cada lado de la vía, las cuales constituyen bienes de uso público y serán cesión obligatoria y gratuita. Estas áreas no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento y no se consideran parte de la sección transversal de las vías que las originan.

**Parágrafo:** En el proceso de urbanización se debe garantizar la conexión del proyecto a la malla vial construida y a las redes de servicios públicos, según lo determinen la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y/o las empresas de servicios respectivamente.

#### **ARTÍCULO 119 Malla Vial Local vehicular y peatonal.**

La Malla Vial Local vehicular y peatonal en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca se rige bajo las siguientes condiciones:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 152 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

1. La definición de la malla vial local se regirá por las siguientes condiciones:

1.1. Perfiles: Son los establecidos en el Plano No. 20 “Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3” del presente decreto. Sin perjuicio de lo anterior, el desarrollador responsable podrá ampliar solamente el ancho de las zonas peatonales de los perfiles establecidos.

Se deberá propender por configuraciones viales en las que las vías vehiculares tienen un solo sentido.

En el caso de vías locales vehiculares que colinden con equipamientos dotacionales o predios no desarrollados que no hagan parte del mismo plan parcial, estas deberán incluir la totalidad de la sección vehicular y únicamente la sección peatonal del costado del plan parcial.

Por lo menos dos de las vías que rodean las Supermanzanas que se proyectan, deberán corresponder a las de perfil V5 o superior.

Continuidad: Se deberá dar continuidad a la malla vial local propuesta o construida en el sector. Cuando se propongan vías locales que no tengan posibilidad inmediata de continuidad o que rematen contra elementos de la estructura ecológica o edificaciones ya consolidadas, deberán preverse volteaderos o *cul de sac*, que tendrán un radio mínimo de 9.00 metros entre sardineles. Dicha solución deberá ubicarse preferentemente contra el lindero del predio para garantizar su empalme futuro con otras vías, cuando sea el caso.

1.2. Radios de giro: Teniendo en cuenta que los radios de giro de las vías vehiculares son parte esencial para el correcto funcionamiento de las mismas y a fin de garantizar condiciones aceptables de visibilidad y facilidad de maniobra, para el diseño de las vías se deben prever los radios de giro establecidos en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 153 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

decreto. En caso de predios esquineros sin antejardín, se deberá prever el radio de giro en la conformación de las manzanas.

- 1.3. Pendientes: La pendiente máxima permitida para nuevas vías vehiculares será del 10% en tramos no mayores a 200 metros. En caso de que técnicamente no sea posible atender dicha especificación, el solicitante, previo a la licencia de urbanización, deberá presentar a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP para su aprobación los estudios de soporte y los diseños que sustenten los cambios propuestos
- 1.4. El diseño y trazado de vías locales señaladas en los planos topográficos e incluidas en la cartografía oficial, solamente podrán ser modificados en el marco de los Planes Parciales o en Proyectos Urbanísticos que no requieran de Plan Parcial, previo concepto favorable de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, mediante solicitud del interesado acompañada de la propuesta urbanística correspondiente, siempre y cuando cumpla con las normas vigentes.
- 1.5. Cuando un proyecto solamente cuente con posibilidad de acceso desde una vía de la malla vial arterial sin construir, el urbanizador deberá construir una vía con un ancho mínimo equivalente a una vía V-6, la cual hará parte de la sección transversal definitiva.
- 1.6. Garantizar el libre acceso al espacio público definido en el presente plan y aquel que se defina en los Planes Parciales y en los demás instrumentos de planeación.
- 1.7. Apoyar la movilidad peatonal y de ciclo usuarios, e integrarla con el sistema de espacio público, de equipamientos y la Estructura Ecológica Principal.

#### **ARTÍCULO 120      Accesos vehiculares.**

El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las siguientes condiciones y precisiones:

1. En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 154 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

2. Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
  - 2.1. Por vía local existente o proyectada.
  - 2.2. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco (5) metros y un andén de tres (3) metros en un solo costado de la misma y con ángulo de ingreso y salida de 45 grados respecto a la línea de sardinel.
  - 2.3. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural o cuando el lote, antes surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria de acuerdo con las siguientes condiciones:
    - 2.3.1. Se deberá proveer un espacio mínimo de 25 metros contra cualquiera de las esquinas del predio sobre la vía arteria.
    - 2.3.2. Se deberán proveer carriles de desaceleración y aceleración de por lo menos 25 metros desde el punto en el que termine el aislamiento mencionado en el numeral anterior.
3. Para predios esquineros colindantes con vías del plan vial arterial por ambos costados, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía arteria de menor especificación de acuerdo con lo indicado en el numeral 2.2. anterior.
4. Los accesos vehiculares se sujetarán, además, a las siguientes reglas:
  - 4.1. Para establecimientos cuya dimensión o tipo de actividad económica esté clasificada como de escala metropolitana, urbana o zonal: El espacio para la atención de la demanda de acceso

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 .03 MAR 2017 Pág. 155 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

vehicular al inmueble o desarrollo deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública.

- 4.2. Para actividades de escala zonal y vecinal en sectores de nuevo desarrollo: Los locales comerciales deberán tener, simultáneamente, acceso al predio a través del mismo espacio físico destinado para otros locales o usos. Los locales comerciales complementarios a edificios o agrupaciones destinadas a otros usos, solo contarán con el acceso vehicular comunal.
- 4.3. Para actividades de escala vecinal en sectores urbanos existentes: No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala vecinal, salvo cuando la excepción haya sido autorizada previamente por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.
- 4.4. Los proyectos de estacionamientos públicos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales. Cuando el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección, se deberá localizar a una distancia mínima de 30 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles.

#### **ARTÍCULO 121 Estándares de habitabilidad.**

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos residenciales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. El área mínima de la vivienda de interés social y prioritario será el número mayor entre 42 metros cuadrados o la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.
2. Se permitirán Apartaestudios de una (1) alcoba, con un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36.00 M<sup>2</sup>) de área total construida. Estos apartaestudios no servirán para el cumplimiento de la obligación de provisión de VIP ni VIS ni para acceder a los subsidios de este tipo de vivienda.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03** MAR 2017 Pág. 156 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

3. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda conexos a baños y cocinas, podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.
4. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura tomada para el cálculo de la dimensión de patio, corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio; si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura.
5. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 3 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso del patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso no habitable, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este nivel.

#### **ARTÍCULO 122 Normas volumétricas.**

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

1. Reglas para el manejo de alturas:

- 1.1. La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 157 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización en el caso de predios que no requieren la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el eje del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido

- 1.2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,30 metros; también aplica para semisótanos y sótanos.
- 1.3. Para usos residenciales y de servicios, la altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 4,20 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más para el cálculo de aislamientos y patios, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros. Lo anterior no aplica para usos comerciales.
- 1.4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios y dotacional se contabilizará como piso.
2. Tipología edificatoria: Las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada o continua, con el cumplimiento de las siguientes reglas:
  - 2.1. Tipología Continua: Las construcciones que se desarrollen en manzanas de tipología continua deben garantizar el empate lateral a las construcciones vecinas en el lindero de los predios colindantes, garantizando la continuidad de la altura. Los pisos que excedan el empate contra el predio vecino, deberán dejar los mismos aislamientos señalados para la tipología aislada de acuerdo con el número de pisos construidos a partir del nivel de empate. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá plantear aislamiento posterior desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano de conformidad con las dimensiones establecidas en la tabla de aislamientos de la Tipología Aislada contra predios vecinos.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 158 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

2.2. Tipología Aislada: Las construcciones que se desarrollen mediante tipología aislada deben prever los siguientes aislamientos entre edificaciones y entre predios vecinos según la siguiente tabla:

NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
	ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
De 1 a 3	5.00	3.00
De 4 a 5	7.00	4.00
De 6 a 7	9.00	5.00
De 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Para la correcta aplicación de la tabla anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, los pisos que superen 4,20 metros entre afinados superiores de placas o cubierta, se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros.
  - Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán desde el nivel del terreno o partir del nivel superior del sótano o semisótano.
  - Los aislamientos contra predios que contengan Bienes de Interés Cultural se rigen por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen. En el caso que un BIC se encuentre contra una vía de la malla vial arterial e intermedia el control ambiental podrá ser contabilizado como parte del aislamiento requerido.
  - No se exigen antejardines.
3. Manejo de Voladizos: Se permiten voladizos a partir del tercer piso cuando éstos se proyecten sobre espacios públicos y/o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 159 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Dimensión del frente contra espacio público de la edificación	% de área de fachada con voladizo		
	40%	60%	100%
Sobre espacios públicos menores a 22 metros	0.8 mt	0.8 mt	0.6 mt
Sobre espacios públicos igual o mayores a 22 y menores a 28 metros	1.50 mt	1.2 mt	0.80 mt
Sobre espacios públicos mayores o iguales a 28 metros	2.2 mt	1.6 mt	1.0 mt

**Parágrafo:** La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no incrementarán el índice de construcción.

#### **ARTÍCULO 123 Sótanos y Semisótanos.**

Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones:

1. El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno, y el semisótano 1,50 metros como máximo entre el nivel del terreno y el nivel superior de la placa. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.
2. El sótano se permite desde el lindero del predio o predios y el semisótano a partir de una distancia de 6 metros contados a partir del lindero del predio o predios hacia el interior.
3. En el primer sótano y en el semisótano se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas cubiertas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del índice de construcción.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 160 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

4. Las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial, podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del semisótano o sótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción, ni el sótano contabiliza dentro de los pisos permitidos.
5. La construcción de sótanos y semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**Parágrafo 1:** En sótanos no se exige aislamiento sobre las vías peatonales y vehiculares.

**Parágrafo 2:** Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación, adicional a lo indicado en el numeral 3 y 4 del presente artículo. Para los proyectos de VIP y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4 del presente artículo.

#### **ARTÍCULO 124 Cerramientos.**

Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones:

1. No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales, dotacionales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.
2. No se permite el cerramiento de los lotes producto del proceso de subdivisión de Manzanas y Supermanzanas.
3. Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial en el primer piso o nivel de acceso, el cual se hará con las siguientes especificaciones:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 161 de 249

*"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones."*

En las manzanas que no hayan surtido un proceso de subdivisión en lotes, se permite un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros en un máximo del 25% del perímetro de la manzana que colinde con espacio público. El cerramiento deberá contar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público.

4. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos, muros que cumplan con las normas de sismorresistencia y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros desde el nivel del terreno o 4,00 metros desde la placa superior del semisótano.
5. Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:
  - 5.1. Para cerrar predios sin urbanizar.
  - 5.2. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.

**Parágrafo:** Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso urbanización, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una Curaduría Urbana.

#### **ARTÍCULO 125 Conformación del equipamiento comunal privado.**

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los usuarios o copropietarios.

Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios, o dotacional con más de 800 m<sup>2</sup>, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

1. Para proyectos de vivienda VIS y VIP:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 162 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 1.1. Seis (6) mt2 por cada unidad de vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
- 1.2. Ocho con cincuenta (8,50) mt2 por cada unidad de vivienda por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
2. Para proyectos no VIS ni VIP: quince (15) mt2 por cada 80 m2 de construcción del uso.
3. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mt2 por cada ciento veinte (120) mt2 de construcción en el uso.
4. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

En todos los casos anteriores, del total de equipamiento comunal privado resultante, deberá destinarse el 40% a zonas verdes recreativas libres naturales o artificiales en primer piso, terrazas en cubiertas y/o en cubiertas de plataformas construidas y el 15 % para servicios comunales cubiertos.

**Parágrafo 1:** Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, las zonas verdes, las plazoletas, los estacionamientos adicionales para visitantes y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

**Parágrafo 2:** No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán las circulaciones peatonales, los corredores, los puntos fijos y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

**Parágrafo 3:** Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamiento comunal privado, desarrollado como máximo en dos pisos.

#### Sección A. - Planes Parciales de Desarrollo

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 163 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 126 Delimitación de Planes Parciales.**

Las delimitaciones de Planes Parciales de Ciudad Lagos de Torca tiene por objeto garantizar las intervenciones que permitan conformar una porción de ciudad, asegurando la dotación integral de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos a desarrollar en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, así como las obras de infraestructura vial que permitan una adecuada conexión con la estructura urbana existente.

Las delimitaciones son las definidas en el Plano No. 13. “Delimitación de Planes Parciales” del presente decreto y corresponden a las siguientes áreas que se presentan en hectáreas:

No. Plan Parcial	Suelo de Expansión	Suelo Urbano	Total
Sin Plan Parcial	57,6	505,9	563,5
1	0,0	31,3	31,3
2	29,9	28,8	58,7
3	27,8	6,6	34,4
4	31,3	11,5	42,8
5	47,8	12,7	60,5
6	19,9	0,0	19,9
7	19,0	14,3	33,4
8	24,6	6,3	30,9
9	20,8	0,0	20,9

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 **03 MAR 2017** ág. 164 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

No. Plan Parcial	Suelo de Expansión	Suelo Urbano	Total
10	40,3	21,9	62,2
11	28,4	0,0	28,4
12	26,8	0,0	26,8
13	14,2	0,0	14,2
14	15,9	0,0	15,9
15	32,5	25,1	57,7
16	20,9	0,0	20,9
17	8,7	18,0	26,7
18	9,6	14,1	23,7
19	16,1	0,0	16,1
20	58,8	0,0	58,8
21	7,5	8,8	16,4
22	27,6	23,4	50,9
23	0,0	29,2	29,2
24	0,0	21,2	21,2

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 165 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

No. Plan Parcial	Suelo de Expansión	Suelo Urbano	Total
25	0,0	32,6	32,6
26	0,0	71,5	71,5
27	0,0	22,2	22,2
28	8,7	40,5	49,2
29	0,0	58,1	58,1
30	43,1	0,0	43,1
31	39,3	14,8	54,1
32	6,5	22,1	28,6
33	40,7	21,9	62,6
34	0,0	15,9	15,9
<b>Total</b>	<b>734,2</b>	<b>572,9</b>	<b>1307,1</b>

**Parágrafo 1:** No obstante las delimitaciones definidas en el Plano No. 13 “Delimitación de Planes Parciales” del presente decreto, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP podrá modificar las delimitaciones aquí establecidas con fundamento en los criterios contenidos en el artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**Parágrafo 2:** Una vez expedido concepto de viabilidad no se podrá adelantar otro trámite de plan parcial sobre los mismos predios.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 166 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 127 Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales.**

Los Índices de Ocupación y Construcción máximos permitidos para Planes Parciales en el ámbito Ciudad Lagos de Torca según el uso a desarrollar corresponden a:

USOS	VU	VIS	Vivienda no VIS	Comercio y Servicios	Dotacional
Índice de Ocupación (sobre área útil)	0,80	0,80	0,60	0,80	Nota 1
Índice de Construcción Básico (sobre área neta urbanizable)	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Índice de Construcción adicional al básico al que se puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre área neta urbanizable)	1,10	2,00	2,00	2,55	Nota 1

Nota 1: El Índice de Construcción adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general, y el índice de ocupación en los usos dotacionales propuestos, son los establecidos en el artículo 79 “Edificabilidad para usos dotacionales” del presente decreto.

**Parágrafo 1:** El Índice de Construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos, que contiene el Índice de Construcción básico y el adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido por el presente plan.

**Parágrafo 2:** Los Índices de Ocupación de la Tabla anterior se calculan sobre Área Útil y los de Construcción se calculan sobre Área Neta Urbanizable y para su correcta aplicación se debe tener en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos en una misma edificación, los Índices de Ocupación y Construcción a aplicar corresponderán a los Índices mayores permitidos, sin sobrepasar en ningún caso los determinados en la tabla del presente artículo.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 167 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

2. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior del proyecto urbanístico, los Índices de Ocupación y Construcción deberán ser calculados de forma proporcional sobre el área construida en cada uso.
3. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior de un Área Útil, en edificaciones diferentes, los Índices de Ocupación y Construcción deben ser calculados de forma proporcional sobre el área construida que le corresponde a cada edificación, según el porcentaje que cada edificación representa sobre el total de área construida.

**Parágrafo 3:** Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, depósitos localizados en pisos no habitables y el área de estacionamientos en sótanos, semisótanos, y hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

**Parágrafo 4:** Siempre que se de cumplimiento a lo establecido en el presente artículo, los Planes Parciales deberán tener frente sobre ejes de la malla vial arterial principal definida en el artículo 39 “Malla vial arterial principal” del presente decreto, para poder alcanzar en todas las áreas útiles el índice de construcción máximo definido para el rango 1 del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los planes parciales que no tengan frente a ejes de la malla vial arterial principal pero se encuentren rodeados en todos sus costados por áreas de la ciudad consolidada podrán alcanzar en las áreas útiles el índice de construcción máximo definido para el rango 2. Los planes parciales que no cumplan con ninguna de las dos condiciones anteriormente descritas podrán alcanzar el índice de construcción máximo definido para el rango 3.

#### **ARTÍCULO 128 Normatividad aplicable al Plan Parcial No. 01 – “Valmaría”.**

El Plan Parcial Valmaría, en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Distrital 447 de 2005 “*Por el cual se adoptan el Plan Parcial y el Plan de Implantación del predio Valmaría*”, podrá acogerse a los usos y edificabilidad del presente Ciudad Lagos de Torca, para lo cual deberá adelantar el procedimiento tendiente a su modificación, acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Para estos efectos, podrá transferir el suelo de carga general y obtener Unidades Representativas de Aportes en los términos señalados en el Capítulo 2 “Beneficios Urbanísticos” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 168 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

De acuerdo con el artículo 17 del Decreto Distrital 447 de 2005, el plan parcial deberá acogerse a las reglas de aportes a las cargas generales y mecanismos financieros señaladas en el presente decreto.

#### **ARTÍCULO 129 Normatividad aplicable a los Planes Parciales Nos. 23, 24 y 25.**

Con el objetivo de consolidar un área de actividad de comercio y servicios para Ciudad Lagos de Torca se establecen las siguientes determinantes para la formulación de los planes parciales 23, 24 y 25:

1. Se debe desarrollar por lo menos un 40% del área útil en comercio y/o servicios.
2. Las alamedas tendrán un ancho mínimo de 20 metros y únicamente se permiten vías locales tipo V-5
3. La obligación de vivienda de interés social - VIS se reduce del 20% establecida en el artículo 139 “Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo” del presente decreto, a un 5% de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto. La obligación de vivienda de interés prioritario – VIP se mantiene en 20%.
4. Cada uno de los planes parciales deberá incluir una plazoleta de por lo menos 3.500 metros cuadrados en su diseño urbanístico como parte de sus cesiones para parques y zonas verdes

#### **ARTÍCULO 130 Procedimiento para la formulación y aprobación de los Planes Parciales.**

El procedimiento para la formulación y aprobación de los Planes Parciales es el definido por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Parágrafo:** En virtud del artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique o lo sustituya, la formulación de Planes Parciales que no se radiquen ante la Secretaría de Planeación dentro de los doce meses siguientes a la expedición del presente decreto, podrán ser formulados de oficio por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 169 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

### **ARTÍCULO 131 Condiciones para la expedición de los Planes Parciales.**

Los planes parciales serán aprobados con los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el artículo 127 “Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales” del presente decreto. Sin perjuicio de lo anterior, el promotor y/o propietario, deberá sustentar técnicamente, con los estudios respectivos, la capacidad de las estructuras viales y de servicios públicos locales, o que se requieran desarrollar, para soportar los usos y las intensidades propuestas, así como los demás estudios requeridos por la normatividad vigente.

Para la adopción de cada uno de los planes parciales se debe garantizar el suelo de cargas generales y/o los recursos necesarios para la adquisición del mismo al interior del Plan Parcial, directamente por el interesado o mediante la aplicación de los instrumentos y mecanismos establecidos para ese efecto en la Ley.

**Parágrafo 1:** En los casos en los que por parte de uno o más propietarios no se haya aportado suelo de cargas generales y otros propietarios y/o promotores del plan parcial aporten los recursos necesarios para adquirirlos, el Instituto de Desarrollo Urbano y/o el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, según corresponda, deberán adelantar el proceso de expropiación en favor de terceros establecido en la ley y en los reglamentos para la adquisición de estos suelos.

**Parágrafo 2:** En todo caso, de manera voluntaria el propietario o promotor podrá aportar durante el trámite del plan parcial previo a su adopción, la certificación de Unidades Representativas de Aporte en los términos establecidos en el artículo 191 “Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General” del presente decreto, para la obtención de los aprovechamientos urbanísticos adicionales.

**Parágrafo 3:** Los predios ubicados en zonas de amenaza alta por inundación mitigable, los cuales se identifican en el Plano No. 3 “Amenaza por Inundación” del presente decreto, deberán presentar como requisito previo a la expedición de la viabilidad del Plan Parcial, el concepto favorable emitido por el IDIGER respecto de las medidas de mitigación del riesgo que se pretendan adelantar en el predio. El IDIGER contará con un plazo de tres (3) meses contados partir de la solicitud del concepto, para emitir pronunciamiento al respecto.

### **ARTÍCULO 132 Condiciones para la expedición de licencias de urbanización en las áreas**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 170 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **sometidas a Plan Parcial.**

Para la expedición de licencias de urbanización en las áreas sometidas a planes parciales se exigirá que el promotor o propietario presente la certificación de Unidades Representativas de Aporte en los términos establecidos en el artículo 191 “Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos Adicionales por el aporte de Carga General” del presente decreto, para la obtención de los aprovechamientos urbanísticos adicionales que sustentan la edificabilidad del proyecto objeto de licencia bajo las reglas del reparto de cargas y beneficios del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto y las condiciones establecidas en el respectivo Plan Parcial.

#### **ARTÍCULO 133 Instrumentos de planificación complementarios.**

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en los Planes Parciales se deberán definir y resolver todos los impactos de la operación, sin que se requiera para su desarrollo o ejecución la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso que en la formulación de un plan parcial se prevean usos sobre los cuales no se resuelvan los impactos de los mismos, el titular o desarrollador estará en la obligación de tramitar el respectivo instrumento de conformidad con las reglas del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

#### **ARTÍCULO 134 Determinantes ambientales con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental de Planes Parciales.**

Además de las señaladas en la Resolución No. 02074 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente “*Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, POZ Norte - Ciudad Lagos de Torca, para el perímetro urbano de Bogotá D.C.*” y las señaladas en la Resolución No. 2513 de 2016 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR “*Por medio de la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, POZ Norte - Ciudad Lagos de Torca*”, son determinantes ambientales para la expedición de los Planes Parciales las contempladas en el presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 171 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Las disposiciones, lineamientos y condiciones señaladas en las mencionadas resoluciones, así como las contenidas en el Capítulo 1 “Estructura Ecológica Principal, Zonas de Conectividad Ecológica y Zonas Sujetas a Amanaza” del Título II “Sistemas Estructurantes” del presente decreto constituyen las determinantes ambientales referidas en el artículo 2.2.4.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con base en las cuales se deberá adelantar la concertación ambiental de los Planes Parciales con la autoridad ambiental correspondiente.

La aplicación de los lineamientos específicos de cada una de las zonas de la estructura ecológica principal, el sistema de vallados o las zonas de conectividad ecológica complementaria deberá estipularse en los Planes Parciales y ejecutarse en cada uno de los instrumentos que desarrollen las áreas objeto de los Planes Parciales.

#### **ARTÍCULO 135      Acreditación del cumplimiento de las determinantes ambientales dentro del trámite de Planes Parciales**

Además de los requisitos mínimos señalados por el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo sustituya, derogue o modifique, el Documento Técnico de Soporte que se radique como anexo a la formulación de los Planes Parciales deberá incluir la Matriz de Revisión del requerimiento cumplimiento de las determinantes ambientales establecidas en el presente decreto, bien sea con la estipulación de las condiciones en el decreto del plan parcial para su posterior incorporación en los instrumentos de desarrollo urbanístico o con la inclusión de los mismos directamente en los diseños del plan parcial.

La matriz de revisión deberá ser suscrita por el promotor del proyecto y se entenderá hecha bajo la gravedad del juramento. La matriz de cumplimiento deberá ser aprobada por la autoridad ambiental en la concertación del Plan Parcial, sin que dicha autoridad pueda exigir determinantes o condiciones adicionales a las ya especificadas en el presente decreto, del cual hacen parte integral las Resoluciones 2074 de 2016 y 2513 de 2016, expedidas por la Secretaría Distrital de Ambiente y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, respectivamente, acorde con lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

#### **ARTÍCULO 136      Del trámite de concertación con la Secretaría Distrital de Ambiente y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 172 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

El trámite de concertación ambiental se basará exclusivamente en la obligación de cumplimiento de los lineamientos establecidos en el presente decreto, en las resoluciones de concertación con la Secretaría Distrital de Ambiente y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del mismo, acorde con lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Dicha obligación deberá garantizarse a través de diseños específicos cuando estos hagan parte de los Planes Parciales y a través de la incorporación de los textos respectivos en las normas de los borradores de cada uno de los instrumentos. El proceso de concertación y sus términos se regirán estrictamente por las normas del Decreto Nacional 1077 de 2015, en especial los artículos 2.2.4.1.2.1. y siguientes.

#### **Sección B - Normas Urbanísticas para los sectores sujetos al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo que no se encuentran dentro del ámbito de los Planes Parciales**

##### **ARTÍCULO 137      Ámbito de aplicación.**

Las normas de la presente Sección aplican para las Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Reurbanización que se desarrollen por fuera del ámbito de los Planes Parciales bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Una vez emitido el cobro de Cargo variable de las Licencias de Urbanización y Reurbanización el solicitante dentro de los treinta (30) días siguientes deberá acreditar ante la Curaduría Urbana respectiva, los aportes voluntarios a cargas generales para la obtención de aprovechamientos urbanísticos adicionales de acuerdo con las reglas establecidas en el presente decreto, para lo cual deberá aportar la certificación Unidades Representativas de Aporte, expedido por la Fiduciaria que sea vocera del Fideicomiso Lagos de Torca y el acto administrativo de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP en el que se certifique la presentación de la certificación de Unidades Representativas de Aporte ante dicha entidad.

##### **ARTÍCULO 138      Aprovechamientos urbanísticos en las licencias urbanísticas.**

Los Índices de Ocupación y Construcción máximos permitidos para las Licencias urbanísticas en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca -, según el uso a desarrollar corresponden a:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 173 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

USOS	VIP	VIS	Vivienda no VIS	Comercio y Servicios	Dotacional
Índice de Ocupación (sobre área útil)	0,80	0,80	0,60	0,80	Nota 1
Índice de Construcción Básico (sobre área neta urbanizable)	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Índice de Construcción adicional al básico al que se puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre área neta urbanizable)	1,10	2,00	2,00	2,55	Nota 1

Nota 1: El Índice de Construcción adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general en los usos dotacionales propuestos, y el índice de ocupación, son los establecidos en el artículo 79 “Edificabilidad para usos dotacionales” del presente decreto.

**Parágrafo 1:** El índice de construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de las respectivas licencias, que contiene el Índice de Construcción básico y el adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido por el presente decreto.

**Parágrafo 2:** Los Índices de Ocupación de la tabla anterior se calculan sobre Área Útil y los de Construcción se calculan sobre Área Neta Urbanizable y para su correcta aplicación se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos en una misma edificación, los Índices de Ocupación y Construcción a aplicar corresponderán a los Índices mayores permitidos, sin sobrepasar en ningún caso los determinados en la tabla del presente artículo.
2. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior del proyecto urbanístico, los Índices de Ocupación y Construcción deberán ser calculados de forma proporcional sobre el área construida en cada uso.
3. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior de un Área Útil, en edificaciones diferentes, los Índices de Ocupación y Construcción deben ser calculados de forma proporcional sobre el Área

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 174 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

construida que le corresponde a cada edificación, según el porcentaje que cada edificación representa sobre el total de área construida.

**Parágrafo 3:** Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, depósitos localizados en pisos no habitables y el área de estacionamientos y las circulaciones y zonas de maniobra correspondientes localizadas en sótanos, semisótanos, y hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

**Parágrafo 4:** A los predios que se desarrollen directamente por licencia de urbanización sin plan parcial previo se les aplicarán las reglas establecidas en el numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

### Sección C - Vivienda de Interés Social y Prioritario

#### ARTÍCULO 139 Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Las actuaciones de Urbanización desarrolladas mediante Planes Parciales de Desarrollo y Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Reurbanización dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca, deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto:

Tipo de Actuación	% de suelo de Área Útil destinada para VIP	% de suelo de Área Útil destinada para VIS
Planes Parciales de Desarrollo	20%	20%
Licencias de Urbanización en las modalidades de Desarrollo y Reurbanización (por fuera del ámbito de los Planes Parciales)	20%	20%

**Parágrafo 1:** Los porcentajes mínimos obligatorios de que trata el presente artículo no aplican para las Áreas Útiles destinadas únicamente a usos dotacionales. Cuando se plantee la mezcla de usos dentro de la misma Área Útil entre usos dotacionales con usos comerciales, de servicios y/o residenciales, se deberá dar cumplimiento a los porcentajes de la tabla anterior, los cuales deberán ser calculados de

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 175 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

forma proporcional sobre el Área Útil que le corresponde a cada edificación de los usos comerciales, de servicios y/o residenciales, según el porcentaje que cada edificación representa sobre el total de Área Construida propuesta dentro del Área Útil.

**Parágrafo 2:** Las manzanas que contengan VIS deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el 5% de su área útil a usos de comercio y servicios y las manzanas que únicamente desarrollen VIP mínimo el 3%, los cuales deberán ser ubicados en primer piso con frente a vía pública. No obstante, dicha obligación podrá cumplirse en lotes independientes dentro de la misma manzana o en zonas específicas de un solo lote cuando se trate de desarrollos en agrupación de lotes y/o propiedad horizontal dentro de la misma manzana.

#### **ARTÍCULO 140 Procedimientos y condiciones para el cumplimiento de la destinación de suelo para VIS y VIP en las actuaciones de urbanización.**

Para el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo anterior, se podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto: Cuando la exigencia se cumpla al interior del mismo proyecto, los planos que se aprueben con el plan parcial y/o en las correspondientes licencias de Urbanización, definirán la localización del suelo objeto de la obligación. Esta obligación deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y en la radicación de que trata el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 cuando haya lugar y se mantendrá vigente aún en el caso en que se haya vencido la citada licencia.
2. Mediante el traslado a otro(s) proyecto(s) del mismo urbanizador: Cuando la exigencia se traslade a otro proyecto, éste deberá estar ubicado solamente dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca. El área a destinar a VIS o VIP será objeto de conversión aplicando la misma relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales, actualizados después de aplicada la norma del presente decreto; para este efecto se aplicará la siguiente fórmula:

$$A1 = A2 \times (V1 / V2)$$

Donde:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 176 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- A1 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.
- A2 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.
- V1 = Valor catastral del mt2 de suelo donde se ubica el proyecto original.
- V2 = Valor catastral del mt2 de suelo a donde se traslada la obligación.

**Parágrafo 1:** Se entiende por valor catastral de metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área, el cual en todo caso para efecto de poder efectuar el traslado de la obligación será el que se estime después de la expedición del presente decreto.

**Parágrafo 2:** El compromiso asumido con este traslado será señalado en la adopción del plan parcial el cual se cumplirá en los términos del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

### **Subcapítulo II - Tratamiento de Renovación Urbana**

#### **ARTÍCULO 141      Ámbito de aplicación.**

Se entenderán efectivamente incorporados al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación, los sectores delimitados en el Plano No. 11 “Tratamientos Urbanísticos” del presente decreto bajo la convención de “Tratamiento de Renovación Urbana”, siempre y cuando los predios hayan cumplido con la totalidad de las obligaciones de los actos administrativos bajo los cuales se desarrollaron y se trate de actuaciones que tengan un área mínima de 5.000 m2 de predio o predios que tengan un frente mínimo de 35 metros sobre vías de la malla vial vehicular. No aplica para predios desarrollados bajo licencias temporales.

Si la condición de área mínima o frente mínimo no se cumple, la construcción de dichos predios se seguirá rigiendo por las normas urbanísticas establecidas en el acto administrativo original del desarrollo y sus modificaciones específicas, con excepción de los sectores bajo el Tratamiento de Consolidación en las modalidades de Cambio de Patrón o Densificación Moderada, cuyas normas son las establecidas en el Subcapítulo III del presente Capítulo.

Una vez emitido el cobro de Cargo variable de las Licencias de Reurbanización, dentro de los treinta (30) días siguientes, el solicitante deberá acreditar ante la Curaduría Urbana respectiva, los aportes voluntarios a cargas generales para la obtención de aprovechamientos urbanísticos adicionales de

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 .03 MAR 2017 Pág. 177 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

acuerdo con las reglas establecidas en el presente decreto, para lo cual deberá aportar la certificación de Unidades Representativas de Aporte, expedido por la Fiduciaria que sea vocera del Fideicomiso Lagos de Torca y el acto administrativo de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP en el que se certifique la presentación de la certificación de Unidades Representativas de Aporte ante dicha entidad.

Como quiera que los proyectos deben asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público y vías mediante la entrega de suelo en sitio, deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, en la modalidad de reurbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan o modifiquen. El trámite puede hacerse de manera conjunta con las demás clases de licencia aplicables. Para el trámite de licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, se debe adjuntar el plano topográfico con el cual se tramitó la licencia o el acto de legalización del área objeto de reurbanización; en caso que existan planos topográficos posteriores que los modificaron, se aportaran estos últimos. En el evento que no exista ningún plano topográfico, las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en planos urbanísticos o legalización con los cuales se aprobó la urbanización o la legalización, sin perjuicio de la posibilidad adelantar la redistribución de las zonas de uso público.

#### **ARTÍCULO 142 Usos del suelo para las zonas incorporadas bajo el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.**

Los usos del suelo permitidos y condiciones para su desarrollo corresponden a lo establecido en el capítulo 2 del presente decreto, según el área de actividad en la que se localice el predio.

#### **ARTÍCULO 143 Cesiones públicas obligatorias para el Tratamiento de Renovación Urbana.**

Las actuaciones de reurbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 15% del área del predio o predios, distribuidas un 10% para parques, y el 5% restante para equipamiento comunal público.

Los usos dotacionales deberán prever el 5% del área del predio o predios como cesión obligatoria y gratuita para espacio público, con excepción de los equipamientos colectivos destinados a parques. Estas cesiones deberán regirse por lo establecido en los artículos 144 “Condiciones para las cesiones públicas

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 178 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

obligatorias de parques” y 145 “Condiciones para las cesiones públicas obligatorias de equipamientos públicos” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 144 Condiciones para las cesiones públicas obligatorias de parques.**

Las cesiones públicas para parques que se deriven de las actuaciones de reurbanización deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Las áreas de cesión gratuita de Control Ambiental sobre las vías de la Malla Vial Arterial Principal y Complementaria no hacen parte de las cesiones públicas obligatorias de parques y no se contabilizarán dentro del área, para efectos del cálculo del porcentaje de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.
2. La cesión obligatoria para parques se deberá prever en el siguiente orden: 1) cumplir con la cesión exigida para parques establecidas en el Plano 15 “Asignación de Suelo de Cargas Locales Prioritarias” del presente decreto; 2) prever un globo de terreno aledaño a la cesión establecida en el numeral anterior con el fin de completar un área de mínimo mil metros cuadrados (1.000 M2) en total.

Se exceptúan los proyectos cuya cesión total para parques sea inferior a 700 m<sup>2</sup>, caso en el que el área de cesión deberá compensarse en dinero al fondo para el pago compensatorio de cesiones públicas establecido en el POT y de conformidad con las normas que lo reglamenten.

3. Accesibilidad: En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas obligatorias para parques desde una vía pública vehicular que tenga continuidad vial.
4. Localización: No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios con amenaza alta por inundación, zonas de alto riesgo, o predios con pendientes superiores al 25%. Deberá ser localizada de forma tal que se articule con los elementos que hagan parte de la Estructura Ecológica Principal y otros elementos del Sistema de Espacio Público existentes y proyectados.
5. Configuración Geométrica: Los globos de cesión pública para parques deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 179 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 5.1. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
- 5.2. Salvo el caso de cesiones ubicadas contra elementos de la estructura ecológica principal, la relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:
  - 5.2.1. Las cesiones con frente entre 20 y 50 metros deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de 20 metros.
  - 5.2.2. Las cesiones con frente mayor de 50 metros y menores a 100 metros, deberán tener una profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y mínima de la mitad del frente.
  - 5.2.3. Las cesiones con frentes superiores a 100 metros, se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial, en todo caso no podrán tener una profundidad menor a 25 metros. Cuando el proyecto no esté sujeto a plan parcial, aplicará las condiciones establecidas en el inciso anterior
6. Condiciones de entrega de las cesiones públicas para parques y zonas verdes: Los suelos de cesiones públicas para parques y zonas verdes deberán entregarse al DADEP o quien haga sus veces, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente decreto según su clasificación y las demás normas vigentes.
7. Las áreas de cesión deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas.

#### **ARTÍCULO 145      Condiciones para las cesiones públicas obligatorias de equipamientos públicos.**

Las cesiones públicas para equipamientos públicos que se deriven de las actuaciones de reurbanización deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 180 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

1. En los proyectos cuya cesión total para equipamiento comunal público sea inferior a 500 m<sup>2</sup>, el área de la cesión deberá compensarse en dinero al Fondo para el pago compensatorio de cesiones públicas establecido en el POT y de conformidad con las normas que lo reglamenten.
2. Distribución espacial: el total de la obligación de cesión pública para equipamientos deberá ser localizada en solo globo de terreno.
3. Accesibilidad: el globo debe tener acceso directo desde una vía vehicular local.
4. Configuración Geométrica: Los globos de cesión pública para equipamientos públicos deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:
  - 4.1. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
  - 4.2. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:
    - 4.2.1. Las cesiones con frente entre 20 y 50 metros deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de 20 metros.
    - 4.2.2. Las cesiones con frente mayor de 50 metros y menores a 100 metros, deberán tener una profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y mínima de la mitad del frente.
    - 4.2.3. Las cesiones con frentes superiores a 100 metros, se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial, en todo caso no podrán tener una profundidad menor a 50 metros. Cuando el proyecto no esté sujeto a Plan Parcial, aplicará las condiciones establecidas en el inciso anterior.
5. Condiciones de entrega de las áreas de cesión pública destinadas a Equipamientos Públicos producto de las cesiones públicas obligatorias: Los suelos de cesión para equipamientos públicos deberán entregarse al DADEP o quien haga sus veces, empedrados y con una valla de un tamaño mínimo

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 181 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

de 3 mts x 2 mts en cada costado del mismo, en la que se indique la naturaleza jurídica, propietario, área y destinación de la cesión, esto es para Equipamiento Público.

**ARTÍCULO 146 Normas de ocupación, edificabilidad y volumetría en las zonas de cesión pública para equipamientos públicos.**

Las edificaciones que se adelanten en las áreas destinadas para equipamiento comunal público deberán cumplir con los siguientes índices calculados sobre el área útil de cesión:

Índice de Ocupación	0.5
Índice de Construcción	1.4

**Parágrafo 1:** Las normas de volumetría tales como aislamientos, retrocesos, empates, voladizos y patios de las edificaciones son las definidas en el artículo 122 “Normas volumétricas” del presente decreto.

**Parágrafo 2:** Cuando se plantee la construcción de dos o más equipamientos en un solo globo de cesión, el Índice de Construcción máximo permitido se incrementará un 1.05 por cada equipamiento adicional, hasta un máximo de 3.5, sin perjuicio de poder plantear más de 3 equipamientos. En estos casos, el Índice de Ocupación será de máximo 0.7, y el área de construcción total propuesta puede dividirse en los equipamientos planteados según las necesidades específicas de cada uno.

**ARTÍCULO 147 Accesibilidad vehicular.**

Los accesos vehiculares deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
2. Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
  - 2.1. Por vía local existente o proyectada.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 182 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 2.2. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco (5) metros y un andén de tres (3) metros en un solo costado de la misma y con ángulo de ingreso y salida de 45 grados respecto a la línea de sardinel.
- 2.3. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural o cuando el lote, antes surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria de acuerdo con las siguientes condiciones:
  - 2.3.1. El acceso se deberá plantear a una distancia mínima de 25 metros desde cualquiera de las esquinas del predio sobre la vía arteria.
  - 2.3.2. Se deberán proveer carriles de desaceleración y aceleración de por lo menos 25 metros desde el punto en el que termine el aislamiento mencionado en el numeral anterior.
3. Para predios esquineros colindantes con vías del plan vial arterial por ambos costados, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía arteria de menor especificación según lo indicado en el numeral 2.2. anterior.
4. Los accesos vehiculares se sujetarán, además, a las siguientes reglas:
  - 4.1. Para usos de escala metropolitana, urbana o zonal: El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública.
  - 4.2. Para actividades de escala zonal y vecinal en sectores de nuevo desarrollo: Los locales comerciales deberán tener, simultáneamente, acceso al predio a través del mismo espacio físico destinado para otros locales o usos. Los locales comerciales complementarios a edificios o agrupaciones destinadas a otros usos, solo contarán con el acceso vehicular comunal.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 183 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 4.3. Para actividades de escala vecinal en sectores urbanos existentes: No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala vecinal, salvo cuando la excepción haya sido autorizada previamente por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.
- 4.4. Los proyectos de estacionamientos públicos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales. Cuando el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección se deberá localizar a una distancia mínima de 30 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles.

**ARTÍCULO 148 Estándares de habitabilidad y normas volumétricas para las zonas incorporadas bajo el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.**

Los estándares de habitabilidad y las normas volumétricas son las establecidas en los artículos 121 a 125 del presente decreto, salvo lo dispuesto a continuación:

1. Se permiten voladizos de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 122 “Normas Volumétricas” del presente decreto.
2. No se permite el cerramiento de los predios contra espacios públicos.

**ARTÍCULO 149 Aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones de reurbanización.**

Los Índices de Construcción básicos en las licencias de reurbanización serán aquellos a los que tengan derecho de acuerdo con lo establecido en la licencia por la cual se hayan desarrollado inicialmente. Por aportes voluntarios de carga general bajo el reparto de cargas y beneficios establecido en el presente plan, los desarrollos de reurbanización podrán incrementar su índice de construcción hasta llegar a un máximo permitido de 2,2 sobre área neta urbanizable para los usos de vivienda y de 2,75 para los usos de comercio y servicios.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017, Pág. 184 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

El índice de construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos de planeación, que contiene el índice de Construcción básico y el adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general que efectúen los propietarios o desarrolladores bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido por el presente plan.

**Parágrafo:** Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, depósitos localizados en pisos no habitables y el área de estacionamientos y las circulaciones y zonas de maniobra correspondientes localizadas en sótanos, semisótanos, y hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

**ARTÍCULO 150 Actuaciones de Reurbanización por Tratamiento de Renovación Urbana por Reactivación en La Parcelación El Jardín.**

Los predios que hacen parte de La Parcelación El Jardín podrán acogerse a la norma del tratamiento de renovación urbana aquí prevista, dando cumplimiento a la totalidad de condiciones que se establecen para dicho tratamiento.

Lo anterior, sin perjuicio que las edificaciones existentes puedan adelantar el trámite de reconocimiento de edificaciones en el estado en que se encuentran al momento de la entrada en vigencia del presente decreto, en todo caso cumpliendo la norma de sismorresistencia, y para lo cual los propietarios deberán efectuar aportes al reparto equitativo de cargas y beneficios del que trata el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto, a razón de una Unidad Representativa de Aporte por cada metro cuadrado de construcción que sea objeto de reconocimiento.

Una vez emitido el cobro de cargo variable del reconocimiento, dentro de los treinta (30) días siguientes, el solicitante deberá acreditar ante la Curaduría Urbana respectiva, los aportes voluntarios a cargas generales de acuerdo con las reglas establecidas en el presente decreto y lo indicado en el inciso anterior, para lo cual deberá aportar la certificación de Unidades Representativas de Aporte, expedido por la Fiduciaria que sea vocera del Fideicomiso Lagos de Torca y el acto administrativo de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP en el que se certifique la presentación de la certificación de Unidades Representativas de Aporte ante dicha entidad.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 <sup>03</sup> MAR 2017 Pág. 185 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

### Subcapítulo III- Tratamiento de Consolidación

#### ARTÍCULO 151 **Ámbito de aplicación.**

Las normas urbanísticas previstas en el presente subcapítulo aplican para los predios bajo el Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada y Cambio de Patrón identificados en el Plano No. 11 “Tratamientos Urbanísticos” del presente decreto.

Las normas para los predios bajo el Tratamiento de Consolidación Urbanística son las correspondientes a los actos administrativos que le dieron origen con sus modificaciones específicas. Las normas para los predios bajo el Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales son las correspondientes a los actos administrativos que le dieron origen con sus modificaciones específicas o las normas que se determinen en el respectivo Instrumento de Planificación.

#### ARTÍCULO 152 **Normas de edificabilidad para los tratamientos de consolidación con cambio de patrón y densificación moderada.**

Las siguientes normas de edificabilidad permitidas para los sectores bajo los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación en las modalidades de Cambio de Patrón y Densificación Moderada en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca son las siguientes:

Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil)	0,80
Índice Máximo de Construcción (sobre área útil)	2,40
Altura Máxima Permitida	3 Pisos
Tipología Edificatoria	Continua
Dimensión Mínima de Antejardines (Mt)	No se Exige
Aislamiento Posterior	3 Metros
Sótanos	Se Permiten
Semisótanos	No se Permiten
Voladizo	Se Permiten
Subdivisión Predial Mínima	No se Permite

**Parágrafo:** Las dimensiones permitidas de los Voladizos corresponden a las indicadas en el numeral 3 del artículo 122 “Normas volumétricas” del presente decreto. La exigencia del Equipamiento Comunal

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 186 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Privado corresponde a lo indicado en el artículo 125 “Conformación del equipamiento comunal privado” del presente decreto. Las demás normas no especificadas en el presente decreto son las indicadas en el Decreto Distrital 080 de 2016 o por la norma que lo derogue, modifique, adicione o sustituya.

**Subcapítulo IV - Tratamiento de Conservación**

**ARTÍCULO 153      Ámbito de aplicación.**

Las normas del presente subcapítulo aplican a los Bienes Inmuebles de Interés Cultural localizados al interior del ámbito de Ciudad Lagos de Torca, identificados a continuación:

<b>BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE ÁMBITO NACIONAL</b>					
<b>MOD</b>	<b>Categoría</b>	<b>Dirección</b>	<b>Otra dirección</b>	<b>Observaciones</b>	<b>Acto declaratorio</b>
IIC	CM	Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 205 – 59	Próxima al lindero Sur del cementerio Jardines del Recuerdo. Aproximadamente 200 m. de la calzada Occidental de la Autopista Norte	Casa de Hacienda El Otoño. Escuela Nacional de Ingeniería Julio Garavito	Decreto Nacional 1909 de noviembre 2 de 1995.
<b>BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE ÁMBITO DISTRITAL</b>					
<b>MOD</b>	<b>Categoría</b>	<b>Dirección</b>	<b>Otra dirección</b>	<b>Observaciones</b>	<b>Acto declaratorio</b>
IIC	CI	Avenida. 7. kilómetro 15	N/A	Hacienda Las Pilas	Decreto Distrital 606 de 2001
IIC	CI	Avenida.7 con Calle.213	Kilómetro 10 (Colegio Rosario Campestre)	Hacienda San José	Decreto Distrital 606 de 2001

**Parágrafo:** Sin perjuicio de la identificación predial el área objeto de declaratoria del bien de interés cultural será la definida en el acto administrativo emitido por la autoridad competente.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 187 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

### Sección A - Bienes de Interés Cultural de Ámbito Nacional

#### **ARTÍCULO 154 Determinantes de superior jerarquía.**

En virtud de lo señalado por el numeral 2 del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008, las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles de interés cultural constituyen normas de superior jerarquía para el ordenamiento territorial.

#### **ARTÍCULO 155 Área afectada y zona de influencia de los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.**

En cumplimiento de la Resolución No. 1359 de 2013 expedida por el Ministerio de Cultura, se define el área afectada como aquella comprendida por la demarcación física del inmueble, conjunto de inmuebles, unidad predial, o según conste en el correspondiente acto de declaratoria; y la zona de influencia como, un área comprendida por 100 metros lineales contados a partir de la finalización del área afectada, por cada una de sus fachadas, que se extenderán 100 metros en cada uno de los extremos de cada lado para cubrir homogéneamente las esquinas, hasta formar un polígono, y toma predios completos en los casos en que estos se vean afectados parcialmente, en caso de intersectar cursos de agua la zona de influencia incluirá la ribera opuesta, o según conste en el acto de declaratoria.

#### **ARTÍCULO 156 Normas generales para los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.**

Para el manejo de los inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional se deberán tener en cuentas las siguientes disposiciones:

1. Se regulan por las disposiciones de la Ley General de Cultura 397 de 1997, la Ley 1185 de 2008, el Decreto Nacional 1080 de 2015 y las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.
2. Las normas para intervención del área afectada y el área de influencia de los BIC Nacionales se señalarán mediante el respectivo Plan de Especial de Manejo y Protección (PEMP), el cual se adoptará en coordinación y concurrencia con las normas distritales reglamentarias del Plan de Ordenamiento Territorial, en este caso el presente decreto y especialmente el reparto equitativo de cargas y beneficios del que trata el Título VI “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios”.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 188 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

3. Hasta tanto no se adopte el Plan Especial de Manejo y Protección de los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional, la zona de influencia del BIC podrá ser desarrollada en cumplimiento de los aprovechamientos urbanísticos asignados por el tratamiento urbanístico respectivo, de acuerdo con el Plano 11 “Trañamientos Urbanísticos” del presente decreto, siempre que no vulnere las obligaciones contenidas en el acto administrativo de declaratoria y se cuente con la autorización de la autoridad competente.

**ARTÍCULO 157 Requisitos generales para autorizar la intervención en Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.**

Las intervenciones tanto en el área afectada como en el área de influencia solo podrán realizarse garantizando el cumplimiento de los requisitos de lo dispuesto en la Resolución No. 983 de 2010, expedida por el Ministerio de Cultura o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

La autorización de intervención que debe expedir la autoridad competente no podrá sustituirse por ninguna otra clase de licencia en materia urbanística y deberá contar con la respectiva autorización del Ministerio de Cultura.

En los predios que contengan bienes de interés cultural del ámbito nacional, aquellas áreas que no hagan parte del área afectada definida en la declaratoria y de la respectiva área de influencia podrán ser segregadas previa autorización del Ministerio de Cultura y deberán desarrollarse con el tratamiento que les aplique bajo la norma del presente decreto.

**Sección B - Bienes de Interés Cultural de Ámbito Distrital**

**ARTÍCULO 158 Normas generales para los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital.**

Para el manejo de los inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital se deberán tener en cuenta las disposiciones señaladas en el Decreto Distrital 606 de 2001, los actos de declaratoria expedidos por la Autoridad competente y las respectivas fichas de valoración.

**ARTÍCULO 159 Tipos de intervención de los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital.**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 189 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Las obras permitidas en los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital son aquellas señaladas en el Decreto Distrital 606 de 2001 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

**Parágrafo 1:** Los usos y aprovechamientos urbanísticos permitidos en los Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Ámbito Distrital son los establecidos en el Anexo No. 3 del Decreto Distrital 606 de 2001 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue.

El área del predio que no corresponde al inmueble declarado como bien de Interés Cultural podrá desarrollarse en cumplimiento de los aprovechamientos urbanísticos asignados por el tratamiento urbanístico respectivo, de acuerdo con el Plano No. 11 “Tratamientos Urbanísticos” del presente decreto, siempre que no vulnere las obligaciones contenidas en el acto administrativo de declaratoria expedido por la autoridad competente.

**Parágrafo 2:** Los aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente reglamentación, aplicables a los Bienes Inmuebles de interés cultural del orden distrital, se rigen por lo establecido en el Decreto Distrital 606 de 2001 y la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

#### **ARTÍCULO 160 Requisitos generales para autorizar la intervención en los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital.**

Toda intervención en los Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Ámbito Distrital requieren de un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Dicho anteproyecto deberá cumplir con todas las condiciones urbanísticas señaladas en el Decreto 606 de 2001 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue y deberá ser respetuoso de los valores patrimoniales del inmueble, de sus condiciones arquitectónicas, urbanas y de su contexto, sin perjuicio de las normas relacionadas con habitabilidad, exigencias de estacionamientos, manejo y tratamiento de espacio público.

**Parágrafo:** Las intervenciones en unidades prediales colindantes con Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Ámbito Distrital no serán sometidos a aprobación de un anteproyecto por parte del IDPC siempre y cuando el Bien Inmueble declarado esté separado de la(s) unidad(es) predial(es) colindantes por un elemento perteneciente a los sistemas generales o por una distancia superior a 100 metros del Bien Inmueble.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 190 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 161 Subdivisiones.**

La subdivisión de los inmuebles declarados como bienes de interés cultural del ámbito distrital se permite previo concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, siempre y cuando el BIC conserve las características mediante las cuales fue declarado de interés distrital, en cumplimiento del inciso 5 del artículo 9 del Decreto Distrital 606 de 2001.

En los demás casos, solamente bajo el régimen de propiedad horizontal, en donde las áreas libres, tales como patios, retrocesos y aislamientos, deben ser tratadas como áreas comunes.

**Parágrafo:** Una vez efectuada la subdivisión, el predio que conserva el BIC mantendrá la norma del Decreto Distrital 606 de 2001. El área segregada, objeto de la subdivisión, podrá desarrollarse en cumplimiento de los aprovechamientos urbanísticos asignados por la norma que defina el acto administrativo bajo el cual se haya desarrollado originalmente siempre que se haya cumplido con todos los requisitos de dicho acto, o por el tratamiento de desarrollo, participando para el efecto de reparto equitativo de cargas y beneficios señalado en el presente decreto, siempre que no vulnere las obligaciones contenidas en el acto administrativo de declaratoria expedido por la autoridad competente.

#### **Subcapítulo V – Normas comunes a todos los tratamientos**

#### **ARTÍCULO 162 Subdivisión para entrega anticipada de suelos de carga general.**

Los titulares de los predios que contengan suelos de Carga General aplicables al sistema de reparto definidos en el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto de Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” podrán efectuar la transferencia del mismo al Fideicomiso Lagos de Torca de conformidad con lo establecido en el artículo 107 “Subdivisión previa al proceso de urbanización” del presente decreto, sin requerir una Licencia de Subdivisión toda vez que se trata de obras de utilidad pública para el Distrito Capital.

#### **ARTÍCULO 163 Sótanos y semisótanos.**

Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 191 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

1. El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno, y el semisótano 1.50 metros como máximo sobre el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.
2. El sótano se permite desde el lindero del predio o predios y el semisótano a partir de una distancia de 6 metros contados a partir del lindero del predio o predios hacia el interior.
3. Se permite la localización en sótanos y semisótanos de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas construidas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/3 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del índice de construcción.
4. Las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial, podrán plantear usos comerciales y de servicios de acuerdo con el área de actividad donde se encuentran ubicados, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano, garantizando la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/3 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del semisótano o sótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios se contabiliza dentro del índice de construcción.
5. La construcción de sótanos y semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicione o complementen.

**Parágrafo 1:** En sótanos no se exige aislamiento sobre las vías peatonales y vehiculares.

**Parágrafo 2:** Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 192 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

edificación, adicional a lo indicado en el numeral 3 y 4 del presente artículo. Para los proyectos de VIP y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4 del presente artículo.

**ARTÍCULO 164 Destinación y localización del equipamiento comunal privado.**

El equipamiento comunal debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales y contar con acceso directo desde éstas. Cuando se destine la cubierta, definida en el numeral 2 del artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016, como parte del cumplimiento de la exigencia de zonas verdes libres recreativas las cuales hacen parte del equipamiento comunal privado, esta se debe entender como la superficie horizontal transitable (inclusive para personas con movilidad reducida) que se encuentra en el nivel superior, entendiéndose como la cubierta más alta de la edificación. En las otras placas o cubiertas que se encuentran en otros niveles, las cuales surgen por el cumplimiento de los aislamientos y demás normas volumétricas, no aplica lo establecido en la definición.

**Parágrafo:** En caso que las obligaciones de estacionamientos se cumplan en manzanas diferentes a la del desarrollo residencial en los términos establecidos en el numeral 1.2. del artículo siguiente, el desarrollador podrá también dar cumplimiento hasta un 50% de la obligación de equipamiento comunal privado en la manzana de estacionamientos.

**ARTÍCULO 165 Estacionamientos.**

La cuota exigida de estacionamientos según el uso o usos planteados corresponde a la indicada en el cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. De acuerdo con lo establecido en la Nota 2 de dicho cuadro, para proyectos multifamiliares en zonas residenciales netas la exigencia será la prevista para los sectores B, C y D.

Los proyectos que combinen usos de Servicios Empresariales y Personales de escala Metropolitana, Urbana y Zonal, en proporción no especificada, aplicarán la siguiente proporción:

ESCALAS	DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS			
	A	B	C	D
Metropolitana	Privados:	Privados:	Privados:	Privados:
Urbana	1 x 30 M2	1 x 40 M2	1 x 60 M2	1 x 100 M2

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 193 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ESCALAS	DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS			
	A	B	C	D
Zonal	Visitantes: 1 x 40 M2	Visitantes: 1 x 50 M2	Visitantes: 1 x 80 M2	Visitantes: 1 x 120 M2

Las condiciones para la construcción de estacionamientos son las siguientes:

1. Las modalidades para la provisión de cupos de estacionamiento en el ámbito de aplicación del presente decreto son las siguientes. Se puede optar por una o la combinación de las modalidades:

1.1. En el predio o predios del proyecto: consiste en la provisión total o parcial de los cupos de estacionamiento en el predio objeto del respectivo proyecto, como resultante de la suma de cupos establecidos para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo. En todo caso, en el primer piso o en el nivel de acceso de las edificaciones, frente al espacio público de carácter vehicular y peatonal se debe prever un área de restricción en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación, la cual se debe destinar a áreas de equipamiento comunal privado y/o a los usos permitidos, con excepción del área estricta para acceso vehicular, según las siguientes consideraciones:

1.1.1. Sobre vías vehiculares y/o peatonales, el área de restricción corresponde a 6 metros como mínimo tomados desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior del predio, en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación propias de los estacionamientos, la cual se debe destinar a áreas de equipamiento comunal privado y/o a los usos permitidos, con excepción del área estricta para acceso vehicular.

1.2. Provisión de cupos en otros predios, en edificaciones construidas para la actividad de estacionamientos: para usos diferentes al dotacional de salud, se permite la provisión de cupos obligatorios o voluntarios de estacionamientos para vehículos en otro predio, subterráneas o en altura (2 o más pisos), ubicado máximo a 250 metros lineales, medidos sobre el espacio público peatonal desde el acceso peatonal planteado en la edificación propuesta, hasta el punto del lindero más cercano del predio en el cual se pretende el traslado de los estacionamientos propuestos.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 194 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 1.3. Pago compensatorio de estacionamientos: para usos diferentes al dotacional de salud, se permite el pago de hasta el 100% de la exigencia de los estacionamientos para vehículos de conformidad con lo establecido en el Capítulo II del Decreto Distrital 323 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, con excepción de aquellos destinados para minusválidos y bicicletas.
2. Dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación: cuando se opte por cumplir la exigencia de estacionamientos bajo las modalidades descritas en los numerales 1.1. y/o 1.2. del presente artículo, se deberá cumplir con lo establecido a continuación:
  - 2.1. Las dimensiones mínimas, libres de elementos estructurales o divisorios, de los cupos de estacionamientos son:
    - 2.1.1. Estacionamientos convencionales: 2,40 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deberán tener una dimensión mínima de 2,40 metros x 5,80 metros.
    - 2.1.2. Estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 3,80 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen dos o más estacionamientos que comparten el lado más largo de la dimensión, se podrán plantear de 3,20 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deberán tener una dimensión mínima de 3,80 metros x 5,80 metros.
  - 2.2. La dimensión mínima, libre de elementos estructurales o divisorios, de las áreas de circulación debe ser de 5,00 metros. Cuando los estacionamientos que comparten el área de circulación, en ambos lados se planteen a 45 grados o menos, se podrá reducir a 4,50 metros.
3. Localización de los estacionamientos: adicional a lo establecido en el numeral 1.1. del presente artículo, las condiciones de localización de los estacionamientos son las siguientes:
  - 3.1. La localización de los cupos de estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida debe ser preferencial próxima a los accesos peatonales.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 195 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

3.2. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamientos privados con servidumbre, siempre y cuando correspondan a la misma vivienda o unidad.

3.3. Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde las zonas de uso común, sin servidumbre alguna respecto de los estacionamientos privados. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamientos de visitantes con servidumbre.

**Parágrafo 1:** Para todos los usos, por cada 30 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se deberá prever un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida; cuando los estacionamientos privados y de visitantes exigidos sean menores a 30, se deberá prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida. Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, mínimo el 50% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto. Cuando el 50% sea menor a 1, se deberá prever al interior como mínimo un cupo.

**Parágrafo 2:** Para todos los usos, por cada estacionamiento exigido se deberá prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el área de restricción del numeral 1.1. del presente artículo. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos son las establecidas en el Anexo No. 1 del Decreto Distrital 080 de 2016.

**Parágrafo 3:** En todos los casos las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales, salvo lo dispuesto en el parágrafo 1 del presente artículo.

**Parágrafo 4:** Se permite la utilización de módulos duplicadores (biparking), sistemas tipo carrusel o elevadores de parqueo, evitando los entrecruzamientos para no generar colas ni dificultades de operación entre los cupos privados y de visitantes. No se permite su localización en los aislamientos, deben preverse dentro de la volumetría de la edificación en semisótanos, sótanos o en pisos superiores, salvo en el área de restricción que trata el presente artículo. Se permiten para el cumplimiento de estacionamientos privados o de visitantes, siempre que no se genere ninguna servidumbre en la operación entre los estacionamientos privados y de visitantes. El número de cupos resuelto será equivalente al número de vehículos que contenga la máquina o el sistema y el área volumétrica ocupada

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 196 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

y construida, no cuenta dentro del índice de construcción. No aplica para el cumplimiento de cupos de estacionamiento para vehículos que transportan personas con movilidad reducida.

**Parágrafo 5:** Se dará aplicación a lo establecido en el literal a) del numeral 3 del artículo 5 del Decreto Distrital 080 de 2016.

#### **TÍTULO IV - REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

##### **ARTÍCULO 166 Esquema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.**

Para los predios incluidos en el área del ámbito de aplicación del presente decreto, se establece un sistema de reparto de cargas y beneficios para asegurar la financiación necesaria para la adquisición de suelos y ejecución de obras de carga general, así como la posterior entrega de las mismas y de los beneficios urbanísticos correlativos a tales cargas. De conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, se establece un mecanismo fiduciario bajo las consideraciones señaladas en el presente título.

##### **Capítulo 1 - Cargas Urbanísticas**

##### **ARTÍCULO 167 Cargas Urbanísticas.**

De acuerdo con lo señalado por el artículo 39 de la Ley 388 de 1997 las Cargas Urbanísticas de Ciudad Lagos de Torca son las que se indican a continuación:

1. **Cargas Generales:** Son las señaladas en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004, y que corresponden a aquellas cargas que deben ser repartidas en escala de Ciudad debido al beneficio general que producen, y cuyo costo debe ser distribuido entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas, mediante un sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

De conformidad con la Ley las cargas generales pueden ser asumidas voluntariamente por terceros aportantes o propietarios de suelos localizados al interior de Ciudad Lagos de Torca, a cambio de los beneficios urbanísticos adicionales al potencial básico que se señalan en el presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 197 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

2. Cargas Locales: Son las establecidas por el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se consideran cargas locales aquellas que deben ser asumidas directamente por los propietarios de suelo o desarrolladores interesados, en contraprestación a los beneficios básicos otorgados por el presente decreto.

**Parágrafo:** Para efecto del cierre financiero de los predios a desarrollar, las cargas generales que se asuman dentro del reparto de cargas y beneficios y las cargas locales deben entenderse como parte de los costos totales de los desarrollos.

**ARTÍCULO 168 Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca.**

De conformidad con lo establecido por los artículos 38 de la Ley 388 de 1997, 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y 34 del Decreto Distrital 190 de 2004, a continuación se definen las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de Ciudad Lagos de Torca, que a su vez conforman los sistemas estructurantes al interior del mismo, que podrán ser objeto de asunción voluntaria en las siguientes condiciones:

Carga General	Suelo	Ejecución de Dibujos y Obras y financiamiento de la interventoría
Parque Metropolitano Guaymaral	Si	Si
Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca Guaymaral	Si	Si
Suelos de Ronda Hidráulica de las Quebradas siempre que se demuestren derechos adquiridos para esos predios con anterioridad al Decreto Ley 2811 de 1974	Si	Si
Suelos de Ronda Hidráulica de los Lagos de Golf de los Clubes Los Búhos, El Rancho y Guaymaral	No	No
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca	Si	Si
Avenida Paseo de Los Libertadores	Si	No
Avenida Longitudinal de Occidente	No	No
Corredor Férreo	No	No
Aislamiento del Corredor Férreo	Si	No
Avenida Laureano Gómez	Si	Si

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 198 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Carga General	Suelo	Ejecución de Diseños y Obras y Financiamiento de la inversión
Avenida Guaymaral	Si	Si
Avenida Alberto Lleras Camargo	Si	No
Avenida Jorge Uribe Botero	Si	Si
Avenida San Antonio	No	No
Avenida Santa Bárbara	Si	Si
Avenida Tibabitá	Si	Si
Avenida Boyacá	Si	Si
Avenida El Polo	Si	Si
Avenida Las Villas	Si	Si
Avenida Los Arrayanes	Si	Si
Avenida El Jardín	Si	Si
Avenida Ciudad de Cali	Si	No
Avenida Calle 215	Si	Si
Avenida Carrera 52	Si	Si
Calle 245	Si	Si
Intersección a desnivel Avenida el Polo con Avenida Laureano Gómez	Si	No
Centro de Intercambio Modal del Norte y Patio Portal de la Avenida El Polo entre Avenidas Laureano Gómez y Alberto Lleras Camargo	Si	No
Equipamiento Metropolitano de Salud	Si	No
Redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.	Si	Si

**Parágrafo 1:** Los costos de la operación del Fideicomiso Lagos de Torca que permiten la ejecución de las cargas generales harán también parte de las cargas generales aplicables y se asumen dentro del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de Ciudad Lagos de Torca.

**Parágrafo 2.** Las redes matrices de servicios públicos diferentes a las de acueducto y alcantarillado y que constituyan carga general, deben ser asumidas y construidas por las empresas prestadoras de los correspondientes servicios de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 199 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo 3:** Los suelos que hacen parte de las cargas generales de Ciudad Lagos de Torca señalados en el anterior cuadro, se identifican en el Plano No. 14 “Asignación de Suelo de Cargas Generales” del presente decreto. El aporte de dichos suelos para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios se hará dentro del plazo y los términos señalados en el Subcapítulo I “Aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto de Equitativo de Cargas y Beneficios” del Capítulo I del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto, con base en la información cartográfica señalada en el Anexo No. 2 “Cartera de Coordenadas” que hace parte integral del presente decreto.

En caso que por virtud de la precisión cartográfica por topografía realizada en el Plan Parcial o en la resoluciones de reserva vial, para el caso de los suelos sujetos a este instrumento, y en Licencias de Urbanización para los casos de suelos que no estén sujetos a Plan Parcial, se identifiquen imprecisiones que originen ajustes a los actos de transferencia de dominio, dichos actos de transferencia deberán ser aclarados con base en la cartografía de detalle del Plan Parcial y/o Licencias de Urbanización y la Fiduciaria realizará la correcciones de las correspondientes Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo con lo previsto en el artículo 180 “Segregación de suelos de Carga General” del presente decreto.

Una vez se realicen los estudios y diseños definitivos, en caso de requerirse una estación de bombeo de aguas residuales para el sector de El Bosque, San Simón y Mudela del Río, el suelo de dicha estación, definido por dichos estudios, y su costo harán parte del reparto de cargas generales de Ciudad Lagos de Torca y los propietarios de dicho suelo podrán aportarlo a cambio de beneficios urbanísticos adicionales.

**Parágrafo 4:** Los aportantes de suelo de carga general deberán asumir los costos de transferencia de los mismos al Fideicomiso Lagos de Torca. Dentro del presupuesto del Fideicomiso Lagos de Torca se deberá incluir el costo de la transferencia del dominio de los suelos de infraestructura de carga general del Fideicomiso Lagos de Torca al Distrito.

**Parágrafo 5:** La ejecución de las obras de la malla vial arterial por el Fideicomiso Lagos de Torca incluirá los dos carriles vehiculares externos del perfil vial y los andenes, ciclorrutas y franjas de amoblamiento. Esta no incluirá los carriles vehiculares adicionales a los dos carriles exteriores de las vías que en su perfil tengan más de dos carriles.

**Parágrafo 6:** La adquisición del suelo y la ejecución de las obras que hacen parte de los trazados de la Avenida Boyacá y la Avenida Laureano Gómez y que se encuentran fuera del ámbito de Ciudad Lagos

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 200 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

de Torca, pero que son necesarios para la continuidad de dichas vías, se realizarán con aportes de carga general de Ciudad Lagos de Torca.

**Parágrafo 7:** Los suelos de Rondas hidráulicas, a pesar de hacer parte de las cargas generales aplicables al reparto de cargas y beneficios de Ciudad Lagos de Torca, no podrán ser aportados a cambio de Unidades Representativas de Aporte. Estos serán adquiridos por el Fideicomiso Lagos de Torca de acuerdo con avalúos comerciales en los términos establecidos en el artículo 169 “Implementación de las obras de Carga General” del presente decreto. Los avalúos comerciales de los suelos de ronda hidráulica deberán tener en cuenta la normatividad vigente para este tipo de suelos respecto de la propiedad de los mismos y los derechos adquiridos de sus propietarios.

**Parágrafo 8:** Toda vez que la ejecución de la restauración de los suelos de rondas hidráulicas de quebradas, las zonas de manejo y preservación ambiental y el Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca-Guaymaral serán ejecutados a través del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del presente decreto, no será necesaria la apropiación presupuestal por parte del Distrito para atender los compromisos concertados con la Corporación Autónoma regional de Cundinamarca – CAR y la Secretaría Distrital de Ambiente para Ciudad Lagos de Torca.

**ARTÍCULO 169 Implementación de las obras de Carga General.**

La ejecución de las obras de carga general de Ciudad Lagos de Torca, se realizará de manera gradual, teniendo en cuenta la habilitación general del suelo sometido al tratamiento de desarrollo dentro del ámbito del mismo, así:

Operación	Cargas generales que la componen
<b>Operación 1</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Estudios y diseños de todas las obras de carga general.</li> <li>2. Construcción de la Avenida Laureano Gómez entre la Avenida Santa Bárbara y la Avenida Guaymaral y entre la Avenida el Polo y la Calle 193</li> <li>3. Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Laureano Gómez y Avenida El Polo</li> <li>4. Construcción de la Avenida el Polo entre Avenida Alberto Lleras Camargo y Avenida Boyacá</li> <li>5. Construcción de la Avenida Boyacá entre Avenida San Antonio y la Avenida Longitudinal de Occidente</li> <li>6. Construcción de la Avenida Guaymaral entre Avenida Laureano Gómez y Avenida Boyacá</li> </ol>

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 201 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Operación	Carga generales que la componen
	<ol style="list-style-type: none"><li>7. Construcción de la Estación de bombeo de aguas residuales para el sector de El Bosque, San Simón y Mudela del Río, en caso que esta sea necesaria de acuerdo con los estudios y diseños definitivos</li><li>8. Adquisición de los suelos de Ronda de las Quebradas que hacen parte de las obras de la Operación 1</li></ol>
<b>Operación 2</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Adquisición de los suelos del CIM Norte, del equipamiento Metropolitano de Salud, del patio portal ubicado en la Avenida El Polo entre Avenidas Alberto Lleras Camargo y Laureano Gómez y de la Avenida Alberto Lleras Camargo, en caso de que estos no hayan sido aportados de manera voluntaria al Fideicomiso Lagos de Torca.</li></ol>
<b>Operación 3</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Construcción de la Avenida Laureano Gómez entre Avenida Santa Bárbara y Avenida El Polo</li><li>2. Construcción de la Avenida Santa Bárbara entre Avenida Tibabita y Avenida El Polo</li><li>3. Construcción de la Avenida Tibabita en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca</li><li>4. Construcción de la Avenida Las Villas entre la Calle 176 y la Avenida Los Arrayanes</li><li>5. Sección D del Parque Metropolitano Guaymaral</li><li>6. Adquisición de los suelos de Ronda de las Quebradas y del Parque Ecológico de Humedal Torca Guaymaral</li><li>7. Habilitación de los corredores de Ronda y ZMPA de los cuerpos hídricos</li></ol>
<b>Operación 4</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Construcción de la Avenida Arrayanes entre Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Boyacá</li><li>2. Sección C del parque metropolitano Guaymaral</li><li>3. Restauración del Humedal Torca Guaymaral</li><li>4. Construcción de la Avenida Carrera 52 entre la Avenida Calle 215 y Avenida el Jardín</li><li>5. Construcción de la Avenidas Boyacá entre la Avenida Longitudinal de Occidente y el límite norte de Ciudad Lagos de Torca</li></ol>
<b>Operación 5</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Construcción de la Avenida Las Villas entre Avenida Los Arrayanes y la Avenida El Jardín</li><li>2. Construcción de la Avenida El Jardín de la Carrera 52 hasta el límite occidental del ámbito de Ciudad Lagos de Torca</li><li>3. Construcción de la Avenida Calle 215 entre la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Las Villas</li><li>4. Construcción de la Avenida Calle 245</li><li>5. Secciones A y B del parque Metropolitano Guaymaral.</li></ol>

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017, 03 MAR 2017 Pág. 202 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Los aportantes de suelos de carga general, que no tengan áreas netas urbanizables donde aplicar sus Unidades Representativas de Aporte, podrán solicitar al Fideicomiso Lagos de Torca la compensación en dinero por sus Unidades Representativas de Aporte en el momento en el que se inicie la operación que cobija las obras sobre los suelos que ellos aportaron, de acuerdo con el valor de cada Unidad Representativa de Aporte y el ajuste que la misma debe tener en el tiempo, según lo establecido en el artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General” del presente decreto.

Dentro de cada una de las operaciones siguientes a la operación 1, el Fideicomiso Lagos de Torca deberá dar prioridad a la ejecución de las obras que colinden con los planes parciales que tengan la mayor cantidad de área con licencias de urbanización expedidas.

**Parágrafo 1:** Sin perjuicio de lo anterior, algunas de las obras de carga general definidas en el presente título podrán ejecutarse por mecanismos diferentes al reparto equitativo de cargas y beneficios como pueden ser pago de plusvalía con ejecución de obras públicas o asociaciones público privadas, entre otras. En estos casos, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y la entidad responsable de recibir la obra deberán asegurarse que el Fideicomiso Lagos de Torca no haya iniciado la ejecución de dicha obra y notificará formalmente a la fiduciaria que actúe como vocera del mismo los plazos de ejecución y condiciones específicas, con el objeto que coincida con el cronograma del Fideicomiso Lagos de Torca.

**Parágrafo 2:** La ejecución de las obras de carga general de las vías arteriales debe incluir la construcción de las obras de las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario en su trazado, que constituyan también carga general. Así mismo, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP deberá coordinar la inclusión de otras redes con las respectivas empresas de servicios públicos sin que esto retrase la ejecución de las obras.

**Parágrafo 3:** Los estudios y diseños, que deberán elaborarse en la Operación 1, en relación con las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, deberán basarse en el contrato de consultoría No. 1-02-25500-0626-2009 de la EAB.

**Parágrafo 4:** En caso que para efectos de la ejecución de una o algunas de las obras de Carga General, a las que se refiere el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto, se requiera la intervención de bienes cuyo derecho de dominio se encuentre radicado en cabeza de una o algunas

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

088

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 203 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

entidades públicas, deberá la fiduciaria, como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca, y dichas entidades, como propietarias de esos inmuebles, previo al inicio de las obras respectivas, suscribir los acuerdos y/o convenios requeridos para entregar al Fideicomiso Lagos de Torca la tenencia de dichos inmuebles y que este pueda ejecutar la porción de las obras a que haya lugar con base en los planos y diseños aprobados para el efecto, así como lo dispuesto en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto.

**Parágrafo 5:** Una vez que el Fideicomiso Lagos de Torca obtenga los suelos de carga general y recursos en dinero que permitan la implementación de las obras que componen la Operación 5 y se haya efectuado la contratación para la ejecución las obras que componen esta operación, se podrá definir e implementar un nuevo sistema de financiación que garantice el reparto de cargas y beneficios y la ejecución de más obras de carga general en el ámbito del proyecto. Los excedentes de recursos que resulten después de la contratación de las obras de las Operaciones 1, 2, 3, 4 y 5 deberán ser utilizados en el desarrollo de obras de carga general en el ámbito del proyecto, tales como troncales de Transmilenio o carriles centrales de las vías arteriales construidas, entre otros.

**Parágrafo 6:** Si pasados seis (6) meses a partir de la celebración del contrato de fiducia no han sido aportados, los suelos necesarios para la ejecución del CIM norte, el patio portal del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP, el equipamiento metropolitano de salud o la Avenida Alberto Lleras Camargo, en aplicación de lo dispuesto en los literales c) y l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 209 “Expropiación en favor de terceros” y 215 “Urgencia en la expropiación por vía administrativa” del presente decreto, las entidades distritales competentes podrán adelantar la expropiación administrativa correspondiente.

#### **ARTÍCULO 170 Punto de Equilibrio de obras de Carga General.**

Las obras correspondientes a la primera operación sólo iniciarán una vez la Fiduciaria certifique que se hayan asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para su ejecución –incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar-, de conformidad con el presupuesto señalado en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” que hace parte del presente decreto.

La Secretaría Distrital de Planeación – SDP sólo emitirá viabilidades de planes parciales y las curadurías urbanas sólo podrán expedir licencias urbanísticas en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca hasta que la Fiduciaria certifique que se hayan asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para la

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 204 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

ejecución de la Operación 1, incluyendo la adquisición y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

El Fideicomiso Lagos de Torca deberá firmar convenios con las compañías de servicios públicos de distribución eléctrica, gas natural y telecomunicaciones para la ejecución coordinada de la infraestructura de carga general que estas y el Fideicomiso Lagos de Torca ejecutarán en Ciudad Lagos de Torca.

Si pasados 30 meses, a partir de la celebración del contrato de fiducia al que se refiere el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto, no se han asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos necesarios para la ejecución de las citadas obras de la Operación 1, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, los recursos y suelos que hasta ese momento hayan sido aportados deberán ser restituidos a sus aportantes.

#### **ARTÍCULO 171      Suelos excluidos del reparto equitativo de cargas y beneficios.**

Los suelos que a continuación se señalan de conformidad con el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto, no son objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios, en razón a su condición jurídica o física; por lo tanto no participan en el reparto de cargas ni en la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales:

1. Los suelos de la Avenida Longitudinal de Occidente que han sido adquiridos por el Distrito Capital a través de cualquiera de sus Entidades o por contratistas en cumplimiento de contratos celebrados con el Distrito.
2. Suelos del corredor férreo.
3. Suelos de la Avenida San Antonio que se encuentran incluidos en el Acuerdo 523 de 2015 *“Por el cual se modifican parcialmente los acuerdos 180 de 2005, 398 de 2009, 445 de 2010 y se modifica y suspende el acuerdo 451 de 2010 y se dictan otras disposiciones”*.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 205 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

4. Los suelos que actualmente conforman las vías públicas construidas o demás espacios públicos de Ciudad Lagos de Torca y que han sido entregados al Distrito como parte de procesos de urbanización o parcelación o que han sido adquiridos por el mismo a cualquier título.
5. Los suelos que tengan destinación a vías públicas con sustento en cualquier acto administrativo, que actualmente no estén incorporados al Espacio Público, deberán surtir el proceso señalado en el Decreto Distrital 545 de 2016 *“Por el cual se establece el procedimiento para la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público y se dictan otras disposiciones”* o la norma que lo sustituya, modifique o adicione.

**Parágrafo:** La información sobre dichos predios hace parte del Anexo No. 2 “Cartera de Coordenadas” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 172 Obras excluidas del reparto equitativo de cargas y beneficios.**

Las obras de construcción que a continuación se señalan, de conformidad con el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto, no son objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios, en razón a su condición técnica o jurídica; por lo tanto no participan en el reparto de cargas ni en la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales:

1. La ejecución de obras del Centro Intermodal CIM Norte.
2. La ejecución de las obras de los patios y portales del sistema integrado de transporte.
3. La ejecución de las obras del equipamiento metropolitano de salud.
4. La ejecución de obras de la Avenida Paseo de los Libertadores.
5. La ejecución de obras de la Avenida Alberto Lleras Camargo.
6. La ejecución de obras de la Avenida San Antonio.
7. La ejecución de obras de la Avenida Ciudad de Cali.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

088

DE 2017.03 MAR 2017

Pág. 206 de 249

Continuación del Decreto N°.

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

8. La ejecución de las obras de restauración de las rondas hidráulicas de los lagos de golf de los clubes Los Búhos, El Rancho y Guaymaral.
9. La ejecución de obras de las intersecciones viales a desnivel que forman parte de Ciudad Lagos de Torca.

#### **ARTÍCULO 173 Definición de Cargas Locales de Ciudad Lagos de Torca.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, las cargas locales que deberán asumir los propietarios de suelo y/o los desarrolladores de los desarrollos por urbanización que se efectúen dentro del ámbito espacial de Ciudad Lagos de Torca, son las que a continuación se enumeran, las cuales se concretarán en el marco de los Planes Parciales y/o de las licencias de urbanización y/o reurbanización, según el caso:

1. El suelo y obras de la malla vial intermedia y local vehicular y peatonal.
2. El suelo destinado a las cesiones para zonas verdes, parques lineales locales y parques así como las respectivas obras de adecuación requeridas.
3. El suelo requerido para equipamientos colectivos producto de las cesiones públicas obligatorias.
4. La construcción de redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos.
5. La destinación del suelo útil destinado de manera obligatoria para VIS y VIP en los términos del artículo 2.2.2.1.5.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

### **Capítulo 2 - Beneficios Urbanísticos**

#### **ARTÍCULO 174 Definición.**

De acuerdo con lo señalado por el artículo 38 del Decreto Distrital 190 de 2004, como consecuencia del aporte voluntario de suelo o dinero para la ejecución de cargas generales se asignarán aprovechamientos

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 207 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

urbanísticos adicionales, previa certificación de los mismos por parte de la Fiduciaria que actúe como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lagos de Torca.

#### **ARTÍCULO 175 Participación en las Cargas Generales.**

Sin perjuicio de las obligaciones de carga local que se deben asumir de manera obligatoria en los desarrollos por urbanización y/o reurbanización efectuados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, los propietarios de suelos y/o terceros aportantes podrán aportar voluntariamente suelo y/o dinero para la ejecución de cargas generales, y recibir como contraprestación aprovechamientos urbanísticos adicionales, así:

1. **Aporte de Suelos de Carga General:** Los titulares del derecho de dominio de los suelos que se encuentran dentro de Ciudad Lagos de Torca, y que hagan parte del sistema de reparto de cargas y beneficios, podrán transferir el derecho de dominio a favor del Fideicomiso Lagos de Torca de los suelos que se encuentran señalados en el Plano No. 14 “Asignación de Suelo de Cargas Generales” de presente decreto, como suelos de carga general y definidos en el Artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto cuyas coordenadas se encuentran en el Anexo No. 2 “Cartera de Coordenadas” que hace parte integral de este decreto.
2. **Aporte de recursos por parte de los titulares de derecho de dominio del suelo de Ciudad Lagos de Torca o terceros:** Los titulares del derecho de dominio de los suelos que hacen parte de Ciudad Lagos de Torca, cualquier persona natural o jurídica o patrimonio autónomo, podrán aportar recursos en dinero a favor del Fideicomiso Lagos de Torca, para la ejecución de cargas generales señaladas en el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto.
3. **Aporte de recursos por parte de los titulares de derecho de dominio del suelo de Ciudad Lagos de Torca o terceros, para la ejecución de obras por parte del mismo aportante:** Además de las condiciones establecidas en el numeral anterior, podrá el aportante respectivo, manifestar al Fideicomiso Lagos de Torca, su intención de ejecutar la totalidad de una o más de las obras de carga general identificadas en el artículo 169 “Implementación de las obras de Carga General”.

#### **ARTÍCULO 176 Participación en Cargas Generales de los equipamientos privados que estén**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 208 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**sujetos a instrumentos de planeamiento o reconocimiento.**

Los dotacionales existentes sujetos a instrumentos de planeamiento o reconocimiento de sus construcciones, deberán asumir cargas generales en aplicación del Sistema Equitativo de Reparto de Cargas y Beneficios para incrementar el índice de construcción básico señalado en el artículo 79 “Edificabilidad para usos dotacionales” del presente decreto, de acuerdo con las reglas señaladas en el presente título, sin perjuicio de las obligaciones adicionales que surjan del instrumento o trámite de reconocimiento correspondiente.

**Subcapítulo 1 - Aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios**

**ARTÍCULO 177 Definición de Unidades Representativas de Aporte.**

Entiéndase para efectos del presente decreto por Unidades Representativas de Aporte al Fideicomiso Lagos de Torca, como la unidad de medida en la que se expresarán los aportes al Fideicomiso Lagos de Torca, en dinero y/o en inmuebles, que sean efectuados por los Fideicomitentes. Estas incluirán la información correspondiente al tipo de bien aportado y al momento del aporte efectuado por cualquier fideicomitente al Fideicomiso Lagos de Torca, dentro del contrato de fiducia mercantil al que se refiere el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” de este decreto. Las unidades representativas de aporte son accesorias de los derechos fiduciarios de los fideicomitentes o aportantes al Fideicomiso Lagos de Torca de conformidad con las reglas establecidas en el presente decreto.

**ARTÍCULO 178 Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.**

En aplicación del Sistema Equitativo de Reparto de Cargas y Beneficios, los propietarios de suelos pueden aportar voluntariamente, a título de fiducia mercantil irrevocable, total o parcialmente, los suelos requeridos para la ejecución de las cargas generales de conformidad con el cuadro contenido en el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto, acudiendo para el efecto al esquema al que se refiere el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto; para efectos de lo dispuesto en el presente artículo, la sociedad

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 209 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

fiduciaria que actúe como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca, reconocerá una (1) Unidad Representativa de Aporte por los aportes de suelo de carga general, de conformidad con la siguiente tabla:

Número de Metros cuadrados de Suelo de Carga General a Aportar	Unidades Representativas de Aporte
Por cada metro (1,0) cuadrado de suelo de malla vial arterial e intermedia.	1,0
Por cada metro (1,0) cuadrado de suelo de infraestructura del sistema de transporte.	1,0
Por cada metro (1,0) cuadrado de suelo de infraestructura del equipamiento metropolitano de salud	1,0
Por cada metro (1,0) cuadrado de suelo de Parque Metropolitano Guaymaral.	1,0
Por cada dos (2,0) metros cuadrados de suelo de zona de manejo y preservación ambiental	1,0

La equivalencia a la que se refiere el presente capítulo, deberá ser incluida en el contrato de fiducia mercantil mencionado en el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto, así como la obligación por parte de los aportantes de identificar la clase de suelo objeto de aporte, al momento en el que el aporte se lleve a cabo, así como su cabida y linderos, información que deberá ser verificada por el comité fiduciario y/o el gerente que para el efecto designe el Fideicomiso Lagos de Torca.

**Parágrafo 1:** En el caso en el que se hayan delimitado sobre suelos de ZMPA, otros suelos de carga general, tales como malla vial arterial, parque metropolitano Guaymaral, suelos de infraestructura del sistema de transporte o equipamiento metropolitano de salud, dichos suelos serán tomados como suelos de ZMPA, para efectos de la equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto de Equitativo de Cargas y Beneficios previsto en el presente artículo, tal situación deberá ser informada por los aportantes al momento de efectuar el aporte respectivo junto con la cabida y linderos de los bienes objeto de aporte, información que deberá ser verificada por el comité fiduciario y/o el gerente que para el efecto designe el Fideicomiso Lagos de Torca.

**Parágrafo 2:** En el caso en el que se hayan delimitado sobre suelos de ronda hídrica, obras de carga general tales como malla vial arterial o intermedia, parque metropolitano Guaymaral, suelos de

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 210 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

infraestructura del sistema de transporte o equipamiento metropolitano de salud, será el Fideicomiso Lagos de Torca el que adquiera dichos suelos mediante negociación directa con los propietarios o podrá subsidiariamente acudir al mecanismo de expropiación en favor de terceros, a través de un convenio con el IDU u otras entidades públicas, con base en los avalúos comerciales de los mismos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 215 “Urgencia en la expropiación por vía administrativa” del presente decreto y lo señalado en la ley 388 de 1997 y demás reglamentaciones que rijan la materia.

**Parágrafo 3:** Los suelos que conformen las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA y que hayan sido o sean cedidas como parte de las cesiones públicas obligatorias no podrán ser aportados nuevamente como carga general al Fideicomiso Lagos de Torca.

**Parágrafo 4:** Para los propietarios que aporten suelos de carga general para infraestructura de transporte o equipamientos de salud, el Fideicomiso Lagos Torca deberá asignar las Unidades Representativas de Aporte correspondientes a aprovechamientos urbanísticos en los términos definidos en el presente artículo, pero en ningún caso estos podrán hacerse efectivos en las áreas de carga general que originaron las Unidades Representativas de Aporte.

#### **ARTÍCULO 179 Beneficios en la equivalencia por la pronta entrega de suelo.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 178 “Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto de Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto, podrán los aportantes de suelo ser titulares de una mayor cantidad de Unidades Representativas de Aporte como contraprestación a los metros cuadrados de suelo entregado, teniendo en cuenta la oportunidad en la que dicha transferencia se efectúe jurídicamente.

Para efectos de la determinación de las Unidades Representativas de Aporte que se reconozcan dependiendo del momento en el que se efectúen los aportes en suelo, se tendrá en cuenta la siguiente equivalencia:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 211 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Oportunidad y rango de cantidad de Unidades Representativas de Aporte	Descuento en el número de metros cuadrados a entregar por cada Unidad Representativa de Aporte
Por los aportes de suelo que se realicen hasta tanto no se hayan completado 1.100.000 Unidades Representativas de Aporte por aportes en suelo, durante los tres (3) meses siguientes a la constitución de dicho Fideicomiso.	22,0%
Aportes que no hayan cumplido la condición anterior y hasta alcanzar 1.700.000 Unidades Representativas de Aporte por aportes en suelo, y siempre y cuando el aporte se efectúe dentro de los seis (6) meses siguientes a la constitución de dicho Fideicomiso.	19,0%
Aportes que no hayan cumplido la condición anterior y hasta alcanzar 2.300.000 Unidades Representativas de Aporte por aportes en suelo, y siempre y cuando el aporte se efectúe dentro de los doce (12) meses siguientes a la constitución dicho Fideicomiso.	14,0%
Aportes que no hayan cumplido la condición anterior y hasta alcanzar 2.900.000 Unidades Representativas de Aporte por aportes en suelo, y siempre y cuando el aporte se efectúe dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la constitución dicho Fideicomiso.	10,0%
Aportes que no hayan cumplido la condición anterior y hasta alcanzar 3.100.000 Unidades Representativas de Aporte por aportes en suelo, y siempre y cuando el aporte se efectúe dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la constitución de dicho Fideicomiso.	5,0%

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 212 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo 1:** La equivalencia a la que se refiere el presente capítulo, deberá ser incluida en el contrato de fiducia al que se refiere el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

**Parágrafo 2:** La transferencia jurídica para los efectos del presente artículo se entiende como el día en que quede inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, la escritura pública de transferencia del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Lagos de Torca.

#### **ARTÍCULO 180 Segregación de suelos de Carga General.**

De conformidad con lo señalado en el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 107 “Subdivisión previa al proceso de urbanización” del presente decreto, la segregación total o parcial de suelos de carga general definidos en el cuadro contenido en el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto no requiere de licencia de subdivisión.

**Parágrafo:** En la certificación que para efectos de lo dispuesto en el artículo 191 “Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General” del presente decreto expida la fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca, se incluirá, además de la descripción de los bienes aportados, el número de Unidades Representativas de Aporte generados como consecuencia del aporte de suelos en los términos de los artículos 178 “Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” y 179 “Beneficios en la equivalencia por la pronta entrega de suelo” del presente decreto, así como la oportunidad del aporte.

Si como consecuencia de la incorporación topográfica ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital se evidencia una diferencia entre la cantidad de metros cuadrados entregados con la escritura pública de transferencia y la cantidad de metros cuadrados incorporados, se deberá otorgar, por parte del aportante y del Fideicomiso Lagos de Torca, una escritura pública aclaratoria que, después de inscrita en los Folios de Matrícula Inmobiliaria correspondientes, deberá ser puesta en conocimiento de la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca, para el ajuste pertinente a la cantidad de Unidades Representativas de Aporte generados como consecuencia del aporte.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 213 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Cualquier gestión, costo o gasto que sea necesario realizar para la transferencia del suelo y/o la aclaración a la que se refiere el párrafo anterior, deberá ser asumido por el propietario respectivo.

### **Subcapítulo II - Aporte voluntario de recursos en dinero vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios**

#### **ARTÍCULO 181 Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General.**

En aplicación del sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios, los propietarios de bienes inmuebles ubicados dentro de Ciudad Lagos De Torca y/o terceros podrán transferir voluntariamente recursos en dinero, los cuales serán destinados para la ejecución de las obras y/o la compra de predios de carga general a las que se refiere el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto. Los recursos en dinero para la ejecución de carga general y/o la adquisición, a cualquier título, de los suelos así identificados, deberán ser transferidos a título de aporte en fiducia mercantil, a favor del Fideicomiso Lagos de Torca al que se refiere el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca”, del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

Para efectos de lo dispuesto en el presente artículo, se seguirán las siguientes reglas:

1. La sociedad fiduciaria que actúe como vocera del mecanismo señalado en el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios”, deberá reconocer una (1) Unidad Representativa de Aporte por cada aporte de quinientos ochenta mil pesos moneda legal colombiana (\$580.000.00); la suma a la que acá se hace referencia para el reconocimiento de una (1) Unidad Representativa de Aporte se ajustará mensualmente, a una tasa efectiva anual del IPC de los doce (12) meses anteriores al mes en el que se realiza el ajuste, más el cinco punto seis por ciento (5,6%) anual, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral anterior, respecto de aquellos propietarios y/o terceros que aporten recursos al Fideicomiso Lagos de Torca dentro de los 24 meses siguientes a su constitución, deberá tenerse en cuenta la siguiente equivalencia, para efectos del reconocimiento de Unidades Representativas de Aporte en el Fideicomiso Lagos de Torca.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 214 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Oportunidad y rango de cantidad de unidades representativas de aporte	Porcentaje de descuento en el valor de los aportes en dinero para ejecución de obras de carga general – aportar por cada Unidad Representativa de Aporte
Por los aportes que se realicen durante los tres (3) meses siguientes a la constitución de dicho Fideicomiso, sin consideración al número de Unidades Representativas de Aporte existentes	22,0%
Aportes que no hayan cumplido la condición anterior y hasta alcanzar 1.700.000 Unidades Representativas de Aporte de recursos para la ejecución de obras de carga general, y siempre y cuando el aporte se efectúe dentro de los seis (6) meses siguientes a la constitución de dicho Fideicomiso.	19,0%
Aportes que no hayan cumplido la condición anterior y hasta alcanzar 2.300.000 Unidades Representativas de Aporte de recursos para la ejecución de obras de carga general, y siempre y cuando el aporte se efectúe dentro de los doce (12) meses siguientes a la constitución de dicho Fideicomiso.	14,0%
Aportes que no hayan cumplido la condición anterior y hasta alcanzar 2.900.000 Unidades Representativas de Aporte de recursos para la ejecución de obras de carga general, y siempre y cuando el aporte se efectúe dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la constitución de dicho Fideicomiso.	10,0%
Aportes que no hayan cumplido la condición anterior y hasta alcanzar 2.900.000 Unidades Representativas de Aporte de recursos para la ejecución de obras de carga general, y siempre y cuando el aporte se efectúe dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la constitución de dicho Fideicomiso.	5,0%

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 215 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Para efectos de la determinación de los rangos de Unidades Representativas de Aporte del presente artículo, deberá tenerse en cuenta no solo el aporte efectivo de recursos al Fideicomiso Lagos de Torca, sino también aquellos aportes que se generarán como consecuencia del cumplimiento de las condiciones de aporte de recursos a las que se refieren los artículos 183 “Formas de pago de los aportes en dinero vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” y 184 “Aportes de recursos en dinero para la ejecución, por parte del mismo aportante, de obras vinculadas al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” de éste decreto.

La tabla del presente artículo, deberá ser incluida en el contrato de fiducia al que se refiere el mencionado en el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

3. Teniendo en cuenta la finalidad del Fideicomiso Lagos de Torca y la cantidad de recursos requeridos para la ejecución de las obras de carga general, identificadas en el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto el valor mínimo del aporte, cuando se trate de la transferencia irrevocable de sumas de dinero, será el equivalente al requerido para la asignación de mil (1000) Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto. Las demás condiciones para la asignación de los mismos deberán estar contenidas en el contrato de fiducia en virtud del cual se constituya el Fideicomiso Lagos de Torca al que se refiere el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

#### **ARTÍCULO 182 Condiciones de aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General.**

El aporte de los recursos en dinero requeridos para la ejecución de carga general, se regirá además de lo establecido en el artículo 181 anterior, por las siguientes condiciones:

1. **Durante los primeros seis (6) meses.** Durante los seis (6) meses siguientes a la constitución del fideicomiso Lagos de Torca, solamente los titulares del derecho de dominio de suelos localizados dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca, o quienes ostenten la calidad de fideicomitentes aportantes cuando el derecho de dominio de los inmuebles se encuentre en cabeza de un fideicomiso, cualquiera que sea su clase, y que cumplan los demás requisitos establecidos para el

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

088

DE 2017.03 MAR 2017 Pág. 216 de 249

Continuación del Decreto N°.

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

efecto por la Fiduciaria, de acuerdo con las normas que regulan su actividad, estarán legitimados para aportar recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de carga general cumpliendo la condición del numeral 3 del artículo anterior y hasta por dos millones novecientos mil (2,900,000) Unidades Representativas de Aporte como total de aportes de todos los titulares de derecho de dominio.

Dentro del mismo término, los titulares del derecho de dominio de suelos localizados dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca, o quienes ostenten la calidad de fideicomitentes cuando el derecho de dominio de los inmuebles se encuentre en cabeza de un fideicomiso podrán ceder a un tercero dicha opción de aporte en dinero, mediante acuerdo privado que deberá constar por escrito y conforme a las reglas que establezca el contrato de fiducia.

2. **Entre el mes siete (7) y el mes veinticuatro (24).** Durante el periodo comprendido entre el séptimo (7º) y vigésimo cuarto (24º) mes contado a partir de la constitución del Fideicomiso Lagos de Torca, la fiduciaria podrá recibir aportes de recursos en dinero, por cualquier persona natural o jurídica, directamente o a través de fideicomisos, siempre que cumplan los demás requisitos establecidos para el efecto en el presente decreto, en el Contrato de Fiducia y por la Fiduciaria de acuerdo con las normas que regulan su actividad, hasta por dos millones novecientos mil (2,900,000) Unidades Representativas de Aporte, incluidas las recibidas durante los primeros seis meses.
3. **A partir del mes veinticinco (25).** A partir del vigésimo quinto (25º) mes, éste incluido, después de la celebración del contrato de fiducia por el cual se constituya el Fideicomiso Lagos de Torca la fiduciaria recibirá aportes hasta alcanzar tres millones cuatrocientas mil (3,400,000) Unidades Representativas de Aporte por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras de carga general.

Solo estarán legitimados para efectuar los aportes a los que se hace referencia en el presente numeral, quienes ostenten la calidad de gestores y/o promotores de Planes Parciales o titulares de licencias de urbanización o reurbanización de inmuebles localizados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca y únicamente podrán ser aplicados al plan parcial o licencia de dicho gestor. Dicha asignación deberá quedar explícita en los registros de las Unidades Representativas de Aporte del Fideicomiso Lagos de Torca.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 217 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo:** En aquellos casos en los que se hayan alcanzado los montos máximos de aportes en dinero definidos en los numerales 1, 2, y 3 del presente artículo, el contrato de Fiducia deberá establecer las condiciones para la cesión de los derechos fiduciarios a los que acceden las Unidades Representativas de Aporte por parte de sus fideicomitentes a favor de los propietarios y/o desarrolladores de inmuebles ubicados en Ciudad Lagos de Torca que no hubieren efectuado aportes en dinero y requieran hacerlo para asignar beneficios urbanísticos adicionales en sus actuaciones urbanísticas.

Dentro del contrato de fiducia se deberá reglamentar el procedimiento y la determinación del valor a pagar a los mencionados fideicomitentes por cuenta de los terceros propietarios y/o desarrolladores, siempre que se de cumplimiento a lo establecido en el numeral 1 del artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General”.

#### **ARTÍCULO 183 Formas de pago de los aportes en dinero vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios**

Los aportes en dinero para la ejecución de obras de carga general –incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, se realizarán de acuerdo con las siguientes alternativas:

1. Con un solo pago de contado sin necesidad de aportar avales bancarios, pólizas de cumplimiento o mecanismos fiduciarios como garantía.
2. Antes del alcanzar el punto de equilibrio, hasta tanto no se hayan acreditado los aportes de recursos necesarios para la ejecución de la Operación 1, como se establece en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” que hace parte integral del presente decreto, de la siguiente manera: el 90% de los aportes de recursos económicos podrán acreditarse a través de la presentación y aporte de avales bancarios, pólizas de cumplimiento o mecanismos fiduciarios irrevocables en favor del Fideicomiso Lagos de Torca como garantía; y el 10% restante deberá aportarse efectivamente en dinero.

Desde la fecha en la que se haya recaudado o acreditado la totalidad del monto necesario para la ejecución de las obras de la Operación 1, los aportantes contarán con un plazo de 30 días hábiles para iniciar sus aportes de acuerdo con lo establecido en los numerales 1 anterior o 3 siguiente en

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 218 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

cuyo caso los plazos empezarán a contar desde la fecha en la que se haya alcanzado el Punto de Equilibrio.

3. Siempre que se aporten avales bancarios, pólizas de cumplimiento o mecanismos fiduciarios como garantía, con un pago del 40% del monto total del aporte en el mismo momento de vinculación al Fideicomiso Lagos de Torca, un pago del 20% del monto total a aportar a los seis meses de efectuado el primer aporte, un pago del 20% del monto total a aportar a los doce meses de efectuado el primer aporte y un pago final del 20% del monto total a aportar, a los 18 meses de efectuado el primer aporte.

En los casos de los numerales anteriores y para efectos de los beneficios por pronta entrega establecidos en el artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General” del presente decreto, se tomará como fecha de aporte la del primer pago de contado siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas para el aporte de las sumas de dinero restantes.

**Parágrafo:** En aquellos casos en los que el aportante de recursos no cumpla con las condiciones establecidas en este artículo y para efectos de la determinación del número de Unidades Representativas de Aporte asignados como consecuencia de su aporte, corresponde a la entidad fiduciaria abstenerse de dar aplicación a los criterios de asignación de Unidades Representativas de Aporte por pronto pago. Como consecuencia de lo anterior, para efectos del reconocimiento de Unidades Representativas de Aporte por fuera de los plazos establecidos, la fiduciaria deberá dar aplicación a lo dispuesto en el numeral primero del artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General”.

**ARTÍCULO 184 Aportes de recursos en dinero para la ejecución, por parte del mismo aportante, de obras vinculadas al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.**

Prevía autorización del Fideicomiso Lagos de Torca y cumpliendo con los principios de selección objetiva, contratación a costo fijo global y ofreciendo las garantías necesarias, en aplicación del sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios, los propietarios de bienes inmuebles ubicados dentro de Ciudad Lagos De Torca y/o terceros podrán ejecutar una o algunas de las obras de carga general a las que se refiere éste decreto, con cargo a los aportes establecidos en la presente sección para el efecto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 219 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Los recursos para la ejecución de dichas obras deberán ser transferidos a título de aporte en fiducia mercantil, a favor del Fideicomiso Lagos de Torca al que se refiere el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

Para efectos de las equivalencias a las que hace referencia el artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General” del presente decreto, deberá tenerse en cuenta la fecha de presentación de la propuesta de aporte de recursos para la ejecución de obra por parte del mismo aportante, siempre que la propuesta cumpla con las siguientes condiciones:

1. Identificación de la persona jurídica que presente la propuesta.
2. Acreditación de la experiencia requerida para la ejecución de las obras, como mínimo en los siguientes términos
  - 2.1. Ejecución de obras de urbanismo en proyectos que sumen más de cincuenta (50) hectáreas,
  - 2.2. Ejecución de obras de malla vial por más de dos veces el monto de la obra a ejecutar dentro de los seis (6) años anteriores a la presentación de la oferta,
  - 2.3. Ejecución de obras de redes de servicios públicos domiciliarios para más de 10,000 viviendas dentro de los seis (6) años anteriores a la presentación de la oferta,
  - 2.4. Ejecución de más de 10 hectáreas de cesiones para parques.
3. Acreditación del respaldo financiero para la ejecución de las obras en los términos que fije la fiduciaria.
4. Cronograma de ejecución de las obras.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 220 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

5. Compromiso de ejecución de las obras de acuerdo con las especificaciones técnicas de las entidades responsables de recibirlas.
6. Una oferta vinculante con las respectivas pólizas, garantías o aportes en dinero al Fideicomiso Lagos de Torca por el 10% del valor de la obra.

### **Subcapítulo III - Equivalencias de aprovechamientos urbanísticos en función de la cantidad de Unidades Representativas de Aporte**

#### **ARTÍCULO 185 Obtención de aprovechamientos urbanísticos adicionales a partir de los aportes voluntarios para Carga General.**

Como consecuencia de los aportes efectuados al Fideicomiso Lagos de Torca en los términos y condiciones de los Subcapítulos I y II del presente Capítulo a favor del Fideicomiso Lagos de Torca y de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de fiducia, los aportantes habrán consolidado el derecho de obtener aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en la asignación de metros cuadrados edificables adicionales a los que se tengan por la aplicación del índice básico, en el trámite del instrumento urbanístico correspondiente, esto es, Planes Parciales o Licencias de Urbanización o Reurbanización ante la autoridad competente.

Para todos los efectos legales, técnicos e institucionales, el deber de reconocer los aprovechamientos urbanísticos adicionales en los términos y condiciones previstos en el presente decreto se considera una situación jurídica consolidada que cuenta con todo el respaldo del Distrito Capital y que se respetará en todo momento así haya cambio o modificación de la reglamentación urbanística por cualquier circunstancia, so pena de reconocer los perjuicios en que se pudiere incurrir por su desconocimiento.

#### **ARTÍCULO 186 Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, comercio y servicios.**

La cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional derivados de los aportes que se efectúen al Fideicomiso Lagos de Torca para los usos de Vivienda, Comercio y Servicios, varía en función del rango del índice de construcción en el cual son utilizados. Para efectos de la equivalencia a la que acá se hace referencia, se tendrá en cuenta la siguiente tabla:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 221 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Rango de Índice de Construcción sobre ANU sobre el que se aplican las unidades	Unidades Representativas de Aporte	Metros cuadrados de edificabilidad adicional para Vivienda, Comercio y Servicios
Rango 1: Entre 0,20 y 1,19 inclusive	1	0,67 metros cuadrados de edificabilidad adicional
Rango 2: Entre 1,20 y 1,59 inclusive	1	1,0 metro cuadrado de edificabilidad adicional
Rango 3: A partir de 1,60	1	5,0 metros cuadrados de edificabilidad adicional

En los casos que un proyecto tenga edificabilidades que cubran varios rangos de la tabla, se deberán aplicar cada una de las equivalencias en cada uno de los rangos de manera aditiva y no únicamente la equivalencia del rango superior.

Los gestores o titulares de las actuaciones urbanísticas deberán indicar durante el trámite del respectivo instrumento ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP o licencia ante el Curador Urbano, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que requieren en cada uno de los rangos y acreditar la existencia de las Unidades Representativas de Aporte requeridas, en los términos señalados en el artículo 191 “Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General”.

La equivalencia a la que se refiere el presente capítulo, deberá ser incluida en el contrato de fiducia mencionado en el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

**Parágrafo:** En los suelos destinados al cumplimiento de las obligaciones de VIS y VIP, tendrá derecho el aportante de suelos y/o de dinero al Fideicomiso Lagos de Torca a obtener los mismos metros cuadrados de edificabilidad adicional obtenidos para los usos de vivienda no VIS ni VIP, comercio, servicios y equipamientos dotacionales, sin que para el efecto deba llevar a cabo aportes adicionales en suelo o dinero.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 222 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

En todo caso, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que reciba no podrán exceder el índice de Construcción adicional al básico establecido para los usos VIS y VIP señalados en el artículo 127 “Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales” del presente decreto.

En los casos en los que la obligación de VIS y VIP sea trasladada, el traslado incluirá los beneficios urbanísticos adicionales que haya recibido de los suelos con usos diferentes al de las obligaciones VIS y VIP del plan parcial o licencia de urbanismo del que proviene de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Los desarrollos de VIS y VIP que se realicen en suelos diferentes a los designados para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP establecida en el artículo 139 “Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo” del presente decreto, deberán realizar aportes, al reparto de cargas y beneficios para obtener edificabilidad adicional a la del índice básico.

**ARTÍCULO 187 Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos dotacionales.**

La cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional por Unidades Representativas de Aporte, para los usos dotacionales será de dos (2,00) metros cuadrados por cada Unidad Representativa de Aporte.

**Subcapítulo IV - Reglamentación de los aportes al Fideicomiso Lagos de Torca.**

**ARTÍCULO 188 Reconocimiento de Unidades Representativas de Aporte por transferencia de suelos de Carga General.**

El aporte de suelos de carga general solo se entenderá efectuado a favor del Fideicomiso Lagos de Torca, cuando el instrumento público en virtud del cual se lleve a cabo la transferencia del derecho de dominio de la porción del suelo, se encuentre debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien objeto del aporte.

Las demás condiciones para acreditar la transferencia efectiva del derecho de dominio y la posesión libre de todo gravamen o perturbación de la porción de suelo referida, así como para la expedición por parte

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 223 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

de la fiduciaria de la certificación en donde se acredite el número de Unidades Representativas de Aporte de las que es titular el aportante respectivo, serán aquellas contenidas en el contrato de fiducia en virtud del cual se constituya el Fideicomiso Lagos de Torca.

Para que el aportante de suelo pueda hacer uso de los beneficios urbanísticos adicionales en el respectivo plan parcial, licencia de urbanización o el instrumento de planificación que corresponda, deberá remitir la certificación a la que se refiere el artículo 191 “Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General” del presente decreto.

**Parágrafo:** Cualquier gestión, costo o gasto que sea necesario realizar para la transferencia del suelo a favor del Fideicomiso Lagos de Torca, deberá ser asumido por el aportante de suelo.

#### **ARTÍCULO 189      Requerimiento de licencias urbanísticas para la transferencia y entrega de suelos de Carga General.**

De conformidad con lo ordenado por el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, no será necesaria licencia para la subdivisión de los respectivos predios como requisito para el perfeccionamiento de la transferencia de suelos a favor del Fideicomiso Lagos de Torca, ni para la escrituración ni para el registro, como quiera que todas las cargas generales constituyen obras de utilidad pública, según lo previsto en el artículo 214 “Motivos de utilidad pública e interés social” del presente decreto.

Tampoco será necesaria licencia de demolición para derribar total o parcialmente las edificaciones existentes en el predio objeto de aporte, conforme con lo establecido por el inciso 2 del numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

#### **ARTÍCULO 190      Información de las Unidades Representativas de Aporte.**

Dentro de los primeros 8 días de cada mes, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP la información relativa al monto de los recursos aportados, fecha del aporte e identificación del aportante, identificación del predio o predios a los que se encuentran afectos en los términos del artículo 191 “Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General” del presente decreto, y demás información a

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

088

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 224 de 249

*"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones."*

reportar de acuerdo con lo establecido en el contrato fiduciario o la adicional que sea solicitada por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

#### **Subcapítulo V - Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de suelos o recursos en dinero para Carga General**

#### **ARTÍCULO 191 Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General.**

La asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales por aportes de carga general únicamente podrá realizarse dentro del ámbito espacial de Ciudad Lagos de Torca.

Para efectos de acreditar las Unidades Representativas de Aporte los gestores y/o titulares deberán allegar a la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la certificación expedida por la Fiduciaria en virtud de la cual se acrediten los bienes objeto de aporte, la fecha del aporte, el número de Unidades Representativas de Aporte correspondiente, los beneficios a que haya habido lugar por aportes dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la constitución del Fideicomiso Lagos de Torca, si estos han sido ajustados por la incorporación topográfica de los suelos aportados para los mismos de la que trata el parágrafo 1 del artículo 180 "Segregación de suelos de carga general" del presente decreto, la actuación urbanística en la que las Unidades Representativas de Aporte se van a aplicar y los demás requisitos que para el efecto se establezca en el Contrato de Fiducia.

La certificación de Unidades Representativas de Aporte deberá ser avalada en un término no mayor a 15 días calendario por medio de un acto administrativo de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la cual deberá confirmar que las Unidades Representativas de Aporte por aportes de suelo de carga general se hayan ajustado de acuerdo con las incorporaciones topográficas de los predios aportados según lo establecido en el artículo 180 "Segregación de suelos de carga general" del presente decreto.

Una vez avalados, la Subsecretaría de Planeación Territorial procederá a incluir una copia del certificado en su registro y la certificación podrá ser aplicada a la acción o actuación urbanística de la forma que a continuación se señala:

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017. 03 MAR 2017 Pág. 225 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 1. Predios sujetos a Plan Parcial:** Voluntariamente, previo a la expedición del acto de viabilidad del plan parcial, los propietarios o promotores podrán aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales allegando la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo.

Subsidiariamente, para aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales, previo a la expedición de las licencias de urbanización que resulten de la ejecución de los planes parciales, los desarrolladores deberán presentar ante la Curaduría Urbana correspondiente la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo.

- 2. Predios no sujetos a Plan Parcial:** Para aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales, previo a la expedición de las licencias de urbanismo, los desarrolladores deberán presentar ante la Curaduría Urbana correspondiente la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo.

**Parágrafo:** Las Unidades Representativas de Aporte que se hayan asignado a predios o Planes Parciales y que no se hayan utilizado, podrán ser asignadas a otros predios dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca. Para esto, los tenedores de dichas unidades deberán informar a la fiduciaria la cantidad de unidades no utilizadas, adjuntando copia del plan parcial, la licencia de urbanismo o el instrumento de actuación urbanística que se haya adoptado y una constancia o certificación de la Fiduciaria de que no se utilizaron en otro proyecto.

#### **Subcapítulo VI - Reconocimiento de existencia de mejoras o edificaciones y de actividades económicas dentro del aporte voluntario de suelo para la ejecución de las cargas generales.**

#### **ARTÍCULO 192      Procedencia**

Sin perjuicio del reconocimiento de edificabilidad adicional a que tienen derecho los aportantes de suelo destinado a la construcción de cargas generales previsto en los artículos 185, 186 y 187 de este decreto, cuando en los suelos objeto de aporte existan edificaciones, se les reconocerá de manera adicional el valor de dichas edificaciones y las actividades económicas legales que en ellas se desarrollan.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 226 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo.** El reconocimiento de que trata el presente Subcapítulo solamente se dará en favor de los propietarios de suelo que efectúen sus aportes de suelo de carga general dentro de los tres (3) meses siguientes a la constitución del Fideicomiso Lagos de Torca que se reglamenta en el capítulo siguiente.

#### **ARTÍCULO 193 Determinación del valor a reconocer.**

La determinación y el reconocimiento de los valores a los que se ha hecho referencia en el artículo anterior, se hará con base en un avalúo de las edificaciones, más no del suelo, realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD - o por cualquier persona natural o jurídica registrada y autorizada por una Lonja de Propiedad Raíz, quienes para la elaboración del avalúo deberán tener en cuenta la existencia y condiciones de conservación de las edificaciones y el uso que se viene desarrollando en el predio.

**Parágrafo 1:** El avalúo se realizará utilizando los métodos legales establecidos específicamente de comparación o de mercado, de capitalización de rentas o ingresos y costo de reposición según sea el caso.

**Parágrafo 2:** Para efectos de la elaboración del avalúo, el aportante deberá entregar la información requerida y el evaluador deberá verificarla para determinar su veracidad, contrastarla con la información reportada a las autoridades tributarias y rendir su avalúo.

**Parágrafo 3:** La contratación del avalúo estará en cabeza del Fideicomiso Lagos de Torca y el costo lo asumirá el aportante.

#### **ARTÍCULO 194 Factores a tener en cuenta para el reconocimiento**

El reconocimiento del valor de las edificaciones se hará considerando los siguientes conceptos:

1. **Desinstalación, desmantelamiento, traslado, instalación y/o almacenaje de bienes:** En el evento en que en las edificaciones existentes en los predios aportados se cuente con bienes muebles que deban ser trasladados, deberá reconocerse el valor del costo de las actividades que se adelanten para el traslado de los mismos.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 227 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

2. **Arrendamiento provisional:** En el evento en que por el plazo de entrega del predio al Fideicomiso Lagos de Torca el aportante requiera de un espacio provisional para el traslado de sus bienes muebles y/o para su casa de habitación se reconocerá el valor del arrendamiento mensual por un término máximo de cuatro (4) meses.
3. **Adecuación del inmueble de reemplazo:** Cuando las edificaciones existentes en los predios aportados voluntariamente al Fideicomiso Lagos de Torca presenten características especiales que requieran que el inmueble de reemplazo deba ser adecuado, se reconocerá el valor de las correspondientes adecuaciones.

Cuando no sea posible obtener un inmueble de reemplazo se deberá reconocer el costo de reposición a nuevo de la construcción con base en el método legal establecido para tal efecto.

4. **Adecuación de áreas remanentes:** En caso de que el suelo aportado genere áreas remanentes que deban ser adecuadas para que se reponga la construcción existente y/o se continúe la actividad desarrollada, deberán reconocerse los valores correspondientes a estas áreas mediante el método de costo de reposición.
5. **Terminación de contratos:** En el evento en que el predio aportado sea objeto de algún contrato que con ocasión del aporte voluntario deba ser terminado anticipadamente y dicha terminación genere sanciones o indemnizaciones, estos conceptos se reconocerán teniendo en cuenta las cláusulas del respectivo contrato.

**Parágrafo:** Los conceptos señalados en este artículo son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren como válidos y legales, y también puedan ser incluidos en el avalúo.

#### **ARTÍCULO 195 Reconocimiento de actividades económicas legales en las edificaciones objeto de aporte.**

Este valor de reconocimiento se refiere a la ganancia o provecho dejado de percibir por el aportante voluntario del suelo al Fideicomiso Lagos de Torca. Para la determinación de este valor se tendrán en cuenta las pérdidas de las utilidades generadas por actividades económicas legales desarrolladas en las edificaciones existentes en el predio aportado. En todo caso, el reconocimiento se hará por un término máximo de seis (6) meses, descontado el tiempo que trascorra entre la entrega real y material del predio

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 228 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

aportado al Fideicomiso Lagos de Torca hasta el momento en el que termine el contrato de comodato al que se refiere el numeral 2 del artículo 203 “Contrato de Fiducia”, para dar inicio a las obras de carga general sobre dicho inmueble.

#### **ARTÍCULO 196 Forma de pago.**

Establecido el valor del reconocimiento, dicha suma será pagada por el Fideicomiso Lagos de Torca al aportante mediante derechos fiduciarios adicionales a los que corresponden por el aporte del suelo, para lo cual convertirá el valor del reconocimiento aplicando el artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General.”, del Subcapítulo II “Aporte voluntario de recursos en dinero vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del Título IV del presente decreto.

### **Capítulo 3 – Fideicomiso Lagos de Torca**

#### **ARTÍCULO 197 Administración y gestión de los suelos y de los recursos en dinero aportados en aplicación del Sistema Equitativo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.**

Para efectos de la administración de los suelos y de los recursos en dinero aportados para el diseño y ejecución de las obras de carga general a las que se refiere el artículo 168 “Definición de cargas generales aplicables al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, de conformidad con lo establecido en el presente decreto, así como la posterior entrega de las mismas, y de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, se implementará un mecanismo fiduciario bajo las consideraciones señaladas en los artículos siguientes.

#### **ARTÍCULO 198 Negocio jurídico – Contrato de Fiducia Mercantil.**

El negocio jurídico principal para efectos de dar cumplimiento al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios al que se refiere el presente decreto, será el de un único Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable, en virtud del cual se constituye un único patrimonio autónomo o fideicomiso, el cual se denominará Fideicomiso Lagos de Torca.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 229 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

El Fideicomiso Lagos de Torca podrá celebrar contratos de mandato, contratos de fiducia mercantil constituyendo otros patrimonios autónomos o fideicomisos, encargos fiduciarios, convenios con entidades públicas, convenios de administración y demás negocios jurídicos que le estén subordinados como actos, cuyo objeto sea el de servir como medio útil y necesario para la consecución de la finalidad del mismo.

**Parágrafo:** Los costos y gastos que surjan como consecuencia de la administración del Fideicomiso Lagos de Torca serán asumidos con cargo a los recursos dinerarios fideicomitidos toda vez que se trata de cargas generales.

#### **ARTÍCULO 199 Finalidad del Fideicomiso Lagos de Torca.**

La finalidad del Fideicomiso Lagos de Torca será que a través de él, una o varias personas, naturales o jurídicas de derecho privado, en coordinación con entidades públicas de acuerdo con sus competencias, planifiquen, desarrollen, ejecuten y entreguen las obras correspondientes a cargas generales de Ciudad Lagos de Torca, de acuerdo con la priorización establecida para el efecto en el artículo 169 “Implementación de las obras de Carga General” del presente decreto, para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados de las decisiones que se adoptan en el marco de Ciudad Lagos de Torca, así como garantizar la asignación de los beneficios adicionales sujetos al pago o a la asunción voluntaria de cargas urbanísticas y todas aquellas finalidades directamente relacionadas con la principal.

#### **ARTÍCULO 200 Constitución del Fideicomiso Lagos de Torca.**

El Fideicomiso Lagos de Torca se constituirá por un número plural de titulares del derecho real de dominio de inmuebles ubicados dentro de Ciudad Lagos de Torca, directamente y/o a través de patrimonios autónomos de cualquier tipo, que representen, por lo menos, el veinticinco por ciento (25%) del área total de Ciudad Lagos de Torca señalada en el artículo 4 “Clasificación del Suelo” del presente decreto. El Fideicomiso Lagos de Torca deberá constituirse a través de una sociedad fiduciaria debidamente constituida, vigilada por la Superintendencia Financiera. Para la constitución del Fideicomiso Lagos de Torca será necesario un aporte mínimo inicial de recursos en dinero de diez mil millones (\$10.000.000.000.00) de pesos.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 230 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Los demás propietarios de Inmuebles de Ciudad Lagos de Torca deberán efectuar sus aportes en dinero y/o en suelos de carga general al Fideicomiso Lagos de Torca que se constituya en las condiciones aquí previstas.

#### **ARTÍCULO 201 Partes del Fideicomiso Lagos de Torca.**

Las partes del Fideicomiso Lagos de Torca serán las que se establecen a continuación:

**1. Fideicomitentes:** Serán Fideicomitentes las personas naturales o jurídicas de derecho privado, titulares del derecho de dominio de bienes inmuebles que se encuentren dentro de la delimitación de Ciudad Lagos de Torca que efectúen aportes en dinero y/o de suelo para la ejecución de las obras de carga general, y las personas naturales y/o jurídicas, que sin ser propietarios de suelos efectúen aportes en dinero, en aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, y respetando en un todo las condiciones establecidas por el órgano de gobierno competente del Fideicomiso Lagos de Torca.

Las personas naturales y/o jurídicas podrán adquirir la calidad de Fideicomitentes bien por que comparezcan al acto de suscripción del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituya el Fideicomiso Lagos de Torca, o bien con posterioridad, en las mismas condiciones fijadas para los primeros, sin que por tal razón el contrato referido adquiera la calidad de contrato de adhesión o masivo.

**2. Beneficiarios Futuros:** Ostentarán la calidad de beneficiarios futuros el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Empresa de Acueducto y Alcantarillado (EAB), el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), Transmilenio S.A o la entidad que haga sus veces, la Secretaría Distrital de Salud y aquellas que designe el Alcalde Mayor de Bogotá, D.C., quienes verificarán las condiciones de la construcción, y recibirán real y materialmente las obras cuya ejecución se llevará a cabo por medio del Fideicomiso Lagos de Torca de acuerdo con lo previsto en el presente decreto. Cada una de las entidades referidas, deberá manifestar su conocimiento y aceptación previa y por escrito al documento de constitución del Fideicomiso Lagos de Torca, bajo la coordinación de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

**Parágrafo 1:** Sin perjuicio de la participación de las entidades citadas, el Fideicomiso Lagos de Torca, se regirá en su integridad por las normas de derecho privado.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 231 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo 2:** El texto del contrato inicial deberá determinar con claridad cuáles de sus cláusulas o provisiones pueden ser modificadas sin la aceptación de los beneficiarios futuros. Esta cláusula deberá ser igualmente aceptada según lo indicado en el presente artículo. En caso de no incorporarse tal determinación en el texto del contrato, toda modificación futura del mismo deberá ser aceptada por los beneficiarios futuros.

#### **ARTÍCULO 202 Regulación de los aportes al Fideicomiso Lagos de Torca.**

Constituirán aportes al Fideicomiso Lagos de Torca el suelo de carga general, los recursos en dinero para la ejecución de obras de carga general, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, de acuerdo con lo señalado en el presente decreto. En consecuencia, deberá regularse en el contrato fiduciario: i) las condiciones específicas para que los mismos sean efectuados, ii) los mecanismos de restitución definidos en el parágrafo 3 del artículo 170 “Punto de equilibrio de obras de carga general”, y iii) las demás condiciones necesarias para el desarrollo del objeto y finalidad del Fideicomiso Lagos de Torca.

#### **ARTÍCULO 203 Contrato de Fiducia.**

El Distrito, a través de las entidades competentes señaladas en el Artículo 201 “Partes del Fideicomiso Lagos de Torca”, deberá suscribir en señal de conocimiento y aceptación el contrato de fiducia en virtud del cual se constituya el Fideicomiso Lagos de Torca, previa verificación de la estipulación de las condiciones que a continuación se señalan, así como las demás que se hayan establecido a lo largo del presente decreto:

1. **Requisitos especiales y anexos de la escritura pública de transferencia del dominio de suelos de Carga General.** La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca y encargada de suscribir la respectiva escritura pública de transferencia de dominio a título de aporte de suelos de carga general verificará que, además de los requisitos legales para su protocolización, consten las siguientes manifestaciones o anexos:

1.1. La manifestación inequívoca de su decisión de transferir al Fideicomiso Lagos de Torca a título de aporte el derecho real de dominio de los suelos, recibiendo a cambio derechos fiduciarios y las Unidades Representativas de Aporte que le correspondan según las reglas del presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 232 de 249

*"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones."*

- 1.2. La manifestación por parte del aportante, en lo que tiene que ver con el nombre y la identificación de la persona en favor de quien quedarán los derechos fiduciarios y por lo tanto, las respectivas Unidades Representativas de Aporte, en caso de ser diferente de la persona que efectúa la transferencia.
  - 1.3. El plano topográfico del predio en mayor extensión, del área del predio que será objeto de la transferencia del dominio así como del área restante luego de la transferencia.
  - 1.4. Las equivalencias de las Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo a los rangos de edificabilidad a desarrollar, según lo señalado en el presente decreto.
  - 1.5. La manifestación inequívoca que los suelos transferidos serán entregados con taponamiento de nichos y materialmente libres de edificaciones o usos a menos que el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca disponga otra cosa.
  - 1.6. La constancia de entrega material del predio a la Fiduciaria.
  - 1.7. La manifestación que la transferencia de suelos de carga general por derechos fiduciarios y sus respectivas Unidades Representativas de Aporte y la cesión de los mismos se sujeta a lo dispuesto en el presente decreto y al contrato de fiducia en virtud del cual se constituyó el Fideicomiso Lagos de Torca.
  - 1.8. Paz y salvo expedido por las empresas de servicios públicos domiciliarios.
  - 1.9. Paz y salvo de impuesto predial, y de contribución por valorización.
- 2. Tenencia de suelo de carga general.** La Fiduciaria deberá suscribir, con los aportantes, contratos de comodato precario y/o cualquier otro mecanismo que garantice el mantenimiento del inmueble, y su posterior entrega, sobre los suelos de carga general objeto de transferencia, en virtud de los cuales se entregue la tenencia de los inmuebles aportados por el respectivo aportante, y la obligación de mantenerlos en las mismas condiciones en que se encuentren a la fecha de la transferencia del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Lagos de Torca, hasta tanto sean requeridos por la

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 233 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Fiduciaria para la ejecución de las obras. Las demás condiciones del contrato de Comodato y/o del instrumento respectivo, serán libremente determinables por el Comodante y/o Comodatario.

**3. Restitución de la tenencia del Suelo:** Cuando los suelos de carga general sean requeridos para la ejecución de las obras de infraestructura de carga general, el aportante deberá entregar físicamente los inmuebles a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca, dentro de los quince (15) días siguientes al requerimiento efectuado por ella, para lo cual se deberá suscribir un acta de recibo a satisfacción por parte de la Fiduciaria y el aportante, previo el cumplimiento de las siguientes condiciones:

3.1. La entrega del inmueble, en las mismas condiciones señaladas en la escritura pública de transferencia del suelo.

3.2. Acta de terminación del contrato de comodato.

**4. Requisitos especiales para el aporte de recursos económicos de carga general.**

Para efectos de certificar los aportes de recursos en dinero, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca, requerirá, además de los recursos en dinero o los avales bancarios, pólizas de cumplimiento o garantías o encargos fiduciarios irrevocables en favor del Fideicomiso Lagos de Torca, mediante comunicación escrita por el aportante respectivo que contenga:

4.1. La instrucción irrevocable del propietario de su decisión de transferir al Fideicomiso Lagos de Torca los recursos aportados, recibiendo como contraprestación los derechos fiduciarios y las respectivas Unidades Representativas de Aporte según las reglas del presente decreto.

4.2. El nombre y la identificación de la persona en favor de quien quedarán los derechos fiduciarios y sus respectivas Unidades Representativas de Aporte, en caso de ser diferente de la persona que efectuó la transferencia.

4.3. Las equivalencias de las Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo a los rangos de edificabilidad a desarrollar, según lo señalado en el presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 234 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 4.4. La manifestación que la transferencia de los recursos por derechos fiduciarios y Unidades Representativas de Aporte se sujeta a lo dispuesto en el presente decreto.
5. **Administración del Fideicomiso Lagos de Torca:** La administración del Fideicomiso Lagos de Torca, y la realización de todos los actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para darle cumplimiento a su objeto corresponderán al comité fiduciario, en los términos que se establezcan en el Contrato de Fiducia debiendo en todo caso establecerse, para el mencionado comité, el mecanismo de elección de sus miembros que permita la representación de los fideicomitentes minoritarios. El comité fiduciario tendrá un número impar de miembros, que no podrá ser superior a siete (7), y el contrato de fiducia determinará para su funcionamiento un uso eficiente de los recursos y los niveles mínimos de caja necesarios para garantizar la operación recurrente del Fideicomiso Lagos de Torca y la administración jurídica de las contingencias que puedan surgir de la operación.
6. **Participación Distrital en el Fideicomiso Lagos de Torca.** El Distrito Capital tendrá dos (2) representantes en el Comité Fiduciario, que serán un (1) delegado del Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. y el (la) Secretario(a) Distrital de Planeación o su delegado(a), que en todo caso será un Subsecretario. Estos dos miembros del comité sólo tendrán derecho a voz, pero contarán con la facultad de vetar las decisiones que se adopten en el órgano antes mencionado cuando:
- 6.1. Afecten en un veinte por ciento (20%) o más los cronogramas o los presupuestos de ejecución de la obra respectiva.
  - 6.2. Impliquen una modificación de los estudios y diseños aprobados por las entidades competentes.
  - 6.3. Estén relacionadas con la escogencia de contratistas en contravención de las reglas internas que para el efecto fije el comité fiduciario.

De igual manera, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Empresa de Acueducto y Alcantarillado (EAB), el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), la Secretaría Distrital de Ambiente y un delegado del Alcalde Mayor de Bogotá, D.C., que no podrá ser el jefe o representante legal de ninguna de las anteriores entidades, harán parte de un Comité Técnico, a través de un funcionario del nivel directivo delegado por cada una de ellas. El funcionamiento del Comité Técnico estará regulado en el contrato de fiducia y tendrá como

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 235 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

objetivo principal la coordinación de las instituciones distritales con el Fideicomiso Lagos de Torca y servir de órgano asesor en asuntos técnicos del comité fiduciario.

Adicionalmente, el Distrito deberá entregar a título de comodato al Fideicomiso Lagos de Torca los suelos públicos que hagan parte de los trazados de las obras de carga general establecidos en la cartografía del presente plan, cuando este los requiera para la ejecución de las obras de carga general, en los términos del artículo 168 “Definición de cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto.

7. **Desarrollo de las obras de carga general a las que se refiere el presente decreto.** Para efectos de la contratación y ejecución de las obras de carga general a las que se refiere el artículo 168 del presente decreto, será el Comité Fiduciario el encargado de definir las condiciones que deban cumplirse –incluyendo aquellas que deban cumplir los Fideicomitentes que manifiesten interés en la ejecución de una o algunas de las Obras de Carga General- para el efecto, respetando en todo caso, el orden de operación definido en el artículo 169 “Implementación de las obras de Carga General” y observando los principios de selección objetiva, distribución de riesgos y desarrollando contrataciones a costo fijo global. En todo caso, previo al diseño y ejecución de las obras de carga general, el Fideicomiso Lagos de Torca deberá suscribir convenio(s) con las entidades públicas responsables de recibir dichas obras dependiendo de la naturaleza de las mismas y las competencias funcionales de la entidad que corresponda.
8. **Garantías:** Los propietarios que ejecuten obras, contratistas y/o subcontratistas escogidos por el Fideicomiso Lagos de Torca de conformidad con los lineamientos aprobados por el Comité Fiduciario, para la ejecución de cualquiera de las obras de carga general a las que se refiere el artículo 168 “Definición de cargas generales aplicables al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto, deberán constituir, por lo menos, las garantías que cubran los siguientes riesgos:

- 8.1. Correcto Manejo de anticipo;
- 8.2. Cumplimiento;
- 8.3. Estabilidad de la Obra;

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 236 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 8.4. Responsabilidad Civil Extracontractual;
- 8.5. Salarios y Prestaciones sociales;

En caso que como producto de la administración de los bienes aportados al Fideicomiso Lagos de Torca se produzcan excedentes, los mismos serán destinados a otras obras de carga general de Ciudad Lagos de Torca y finalmente, al nuevo sistema que garantice el reparto de cargas y beneficios el cual se definirá una vez culmine la Operación 5 y se haya efectuado la contratación para la ejecución las obras que componen esa operación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 169 “Implementación de las obras de Carga General”.

#### **ARTÍCULO 204 Interventoría de las obras.**

El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Empresa de Acueducto y Alcantarillado (EAB), el Instituto de Recreación y Deporte (IDRD), el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o las entidades que hagan sus veces y aquellas que el Alcalde Mayor de Bogotá, D.C., designe, dentro del ámbito de sus competencias, serán las encargadas de seleccionar oportunamente la interventoría de cada una de las obras de carga general que se desarrollen como consecuencia del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, bajo las siguientes reglas:

1. Los honorarios del(los) interventor(es) serán asumidos por el Fideicomiso Lagos de Torca de conformidad con las tarifas establecidas para el efecto según el tipo de obra.
2. Los Interventores seleccionados por las respectivas entidades competentes deberán verificar:
  - 2.1. Que las características de la obra de carga general correspondiente, sean aquellas contenidas en los actos administrativos que las prevén.
  - 2.2. Que la obra de carga general respectiva se ejecute de acuerdo con el cronograma planteado por la gerencia del Fideicomiso Lagos de Torca.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 237 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

- 2.3. Que los planos y diseños técnicos cumplan con las normas que contengan los estándares técnicos correspondientes a las características de las obras que se ejecuten.
- 2.4. Que los recursos entregados al ejecutor de la obra sean aplicados de conformidad con las reglas señaladas en el respectivo contrato.
- 2.5. Que la obra de carga general respectiva se ejecute de acuerdo con los planos y diseños aprobados por los órganos del Fideicomiso Lagos de Torca titulares de la obligación mencionada y el interventor respectivo.

Dentro de los dos (2) meses siguientes a la terminación de la construcción de la obra de carga general, la entidad competente deberá proceder a su recibo, previo visto bueno del interventor, sin poder exigir requisitos adicionales a los establecidos en el presente artículo.

#### **ARTÍCULO 205 Efectos de los aportes voluntarios al Fideicomiso Lagos de Torca**

Para todos los efectos legales, la enajenación de los predios al Fideicomiso Lagos de Torca se hace con fines de utilidad pública a la que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

### **TÍTULO V - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

#### **Capítulo 1 Alternativas para la financiación de las Cargas Urbanísticas**

#### **ARTÍCULO 206 Mecanismos para la financiación para la adquisición de inmuebles que no se vinculen al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.**

Por regla general el sistema de reparto de cargas y beneficios constituye el instrumento mediante el cual el Distrito adquirirá los suelos de carga general. Los mecanismos tradicionales de adquisición de suelos que ejerza el Estado, como la expropiación, constituyen mecanismos alternativos a utilizarse cuando mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios no puedan ser obtenidos los suelos requeridos para la ejecución de las cargas generales.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 238 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**ARTÍCULO 207 Participación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.**

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., el Instituto de Desarrollo Urbano, Transmilenio S.A. y la Empresa de Acueducto de Bogotá, serán las entidades encargadas de ejecutar los mecanismos alternativos al sistema de reparto de cargas y beneficios, para adquirir los suelos requeridos para las obras de carga general.

**ARTÍCULO 208 Formas de pago aplicables a las expropiaciones administrativas.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 60 de la Ley 388 de 1997, la forma de pago del precio de adquisición de los inmuebles que se adquieran mediante la utilización del instrumento expropiatorio podrá efectuarse en dinero con cargo a los recursos en dinero fideicomitidos en el Fideicomiso Lagos de Torca.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de las expropiaciones por vía administrativa los propietarios de los predios expropiados no podrán hacerse a los beneficios por pronta entrega de aportes voluntarios establecidos en el artículo 179 “Beneficios en la equivalencia por la pronta entrega de suelo” del presente decreto.

**ARTÍCULO 209 Expropiación a favor de terceros.**

Para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa de que trata la Ley 388 de 1997, los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles pueden provenir de terceros, dando cumplimiento al artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011 y los artículos 2.2.5.5.1. y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015.

De conformidad con las autorizaciones contenidas en el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, en caso de requerirse recursos para que el Distrito pueda adquirir los suelos necesarios y ejecutar las obras de carga general de Ciudad Lagos de Torca, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, como entidades expropiantes, deberán aceptar, en primer lugar, la concurrencia de propietarios o promotores de planes parciales que requieran completar los aportes de suelo de carga general del plan parcial que se encuentren tramitando en los términos del artículo 131

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 239 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

“Condiciones para la expedición de planes parciales” del presente decreto y, en segundo lugar, la concurrencia del Fideicomiso Lagos de Torca, caso en el cual la fiduciaria garantizará a la entidad pública que adelante la expropiación, la disponibilidad de los recursos necesarios para ello.

**ARTÍCULO 210      Derecho de preferencia a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.**

En su calidad de Banco de Tierras, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. podrá establecer a su favor el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que sean declarados de desarrollo prioritario que conforman Ciudad Lagos de Torca, para lo cual deberá señalar mediante resolución la identificación de los inmuebles respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.

Los aportantes de suelos de carga general que no tengan suelos en los cuales aplicar los beneficios urbanísticos adicionales de sus aportes, tendrán la opción de aplicarlos en los planes parciales en los que se ejerza el derecho de preferencia por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., a cambio de áreas útiles.

**Parágrafo:** La determinación de que trata el presente artículo, será inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles correspondientes, con el fin de que en éstos no se pueda inscribir ningún título traslativo de dominio posterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 9 de 1989.

**ARTÍCULO 211      Determinación del precio de compra en utilización del derecho de preferencia a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.**

En desarrollo de lo previsto en el artículo 75 de la Ley 9 de 1989, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. realizará un avalúo del inmueble ofrecido, teniendo en cuenta las directrices generales sobre elaboración de avalúos contenidas en el presente decreto, y especialmente, el valor del terreno de conformidad con los avalúos de referencia efectuados por el estudio “Zonas Homogéneas Geoeconómicas POZ Norte 2010” realizados por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, con el fin de que se descuenten efectivamente los incrementos que se hayan producido por efecto del anuncio del proyecto, según lo establecido en el Capítulo 4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Capítulo 3 del Decreto Nacional 1170 de 2015 y el presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 240 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

#### **ARTÍCULO 212      Avalúos de referencia.**

Los avalúos efectuados por el estudio “Zonas Homogéneas Geoeconómicas POZ Norte 2010” realizados por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital se tendrán en cuenta como avalúos de referencia para el cálculo del efecto Plusvalía y para calcular el mayor valor generado por el anuncio del proyecto para efectos de la adquisición de inmuebles por procesos de enajenación voluntaria o expropiación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.5.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para efectos de realizar el cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto se deberá adelantar el siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor comercial del inmueble bajo las condiciones, físicas, económicas y normativas vigentes a la fecha de elaboración del avalúo comercial, en los términos de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 3 del Decreto Nacional 1170 de 2015 y la Resolución IGAC No. 620 de 2008, o las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.
2. Actualizar los avalúos de referencia efectuados por el estudio “Zonas Homogéneas Geoeconómicas POZ Norte 2010”, tomando en consideración la variación habitual del valor del suelo de acuerdo con el mercado inmobiliario para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, tomadas en consideración para efectos de la elaboración de dichos avalúos de referencia, dentro del período comprendido entre el anuncio del proyecto y la fecha de elaboración del avalúo comercial de que trata el numeral anterior. Para tal efecto, el evaluador tendrá en cuenta, el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el Índice de Valoración Predial (IVP), Índice de Valorización Inmobiliario Urbano y Rural (IVIUR), estudios de mercado y demás información disponible que le permita establecer el comportamiento del mercado inmobiliario.
3. Determinar la diferencia entre los avalúos de referencia actualizados de acuerdo al numeral anterior con los valores del suelo fijados en los avalúos comerciales a los que se refiere el numeral 1 del presente artículo. Si el valor del suelo de los avalúos comerciales resulta superior al valor del suelo de los avalúos de referencia actualizados, el mayor valor corresponderá al incremento generado por el anuncio del proyecto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 241 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

Identificado el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, se procederá descontar el mismo del valor comercial del inmueble en los términos definidos por el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y se determinará el precio de adquisición, salvo que el propietario haya pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso, evento en el cual no se descontará el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, para fijar el precio de adquisición.

Sólo podrán ser reconocidos los incrementos de valor de los terrenos que sean debidamente demostrados por los respectivos propietarios como resultantes de su acción o inversión directa, o que no se hayan derivado del anuncio del proyecto.

**Parágrafo 1:** El presente decreto adopta los avalúos o valores de referencia del suelo señalados en el Avalúo de Referencia elaborado en el año 2010 por Catastro Distrital, para el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte.

**Parágrafo 2:** Sin perjuicio de los avalúos que sea necesario realizar para la estimación del efecto plusvalía y para la valoración de los aportes en suelo en los esquemas de reparto de los Planes Parciales o en cualquier otro instrumento, los avalúos de referencia adoptados por el presente Plan servirán de guía y criterio de valoración de los terrenos, para la aplicación de cualquier instrumento de gestión del suelo.

#### **ARTÍCULO 213 Reglas para la elaboración de avalúos.**

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 2.2.2.3.19 del Decreto Nacional 1170 de 2015, las entidades distritales que realicen o soliciten la realización de avalúos para cualquier finalidad, verificarán que se tenga en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de la realización del avalúo, y que en ningún caso se incorporen meras expectativas en los precios de los inmuebles avaluados.

### **Capítulo 2 - Declaratoria de Utilidad Pública e Instrumentos de Gestión del Suelo**

#### **ARTÍCULO 214 Motivos de Utilidad Pública e Interés Social.**

Se ratifica el anuncio y la declaración de la existencia de motivos de Utilidad Pública e Interés Social, de que trata el artículo 90 del Decreto Distrital 43 de 2010, para la adquisición de los derechos de propiedad

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 242 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

y demás derechos reales sobre los terrenos e inmuebles requeridos para ejecutar las obras de carga general de Ciudad Lagos de Torca, esto es la construcción de la infraestructura de malla vial arterial, infraestructura del transporte público y, masivo, redes matrices de servicios públicos, así como para consolidar los elementos de la estructura ecológica principal.

**Parágrafo:** En desarrollo de lo establecido por el artículo 54 de la Ley 388 de 1997 y para los fines de adquisición de los inmuebles, la ejecución de obras de carga general de Ciudad Lagos de Torca constituye los motivos de utilidad pública que, entre otros, se señalan a continuación:

1. Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios.
2. Ejecutar proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
3. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.
4. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
5. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
6. Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.
7. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
8. Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación urbanística, mediante instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.

#### **ARTÍCULO 215 Urgencia en la expropiación por vía administrativa.**

La ejecución del conjunto de obras y proyectos contemplados en el presente decreto se considera prioritaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 del Decreto Distrital 190 de 2004, en tanto existen condiciones de urgencia de que trata el artículo 65 de la Ley 388 de 1997 que habilitan al Alcalde Mayor de Bogotá, D.C., para declarar las condiciones de urgencia que autorizarán el uso de la expropiación administrativa, de conformidad con lo ordenado por el Acuerdo 15 de 1999.

**Parágrafo 1:** La presente declaratoria surtirá los efectos consagrados en los artículos 63, 64 y siguientes de la Ley 388 de 1997, para permitir que Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., el Instituto de Desarrollo Urbano, Transmilenio S.A. o la Empresa de Acueducto de Bogotá, de conformidad con lo señalado por el artículo 6 del Acuerdo Distrital 1 de 1998, adelanten y ejecuten los

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 243 de 249

*"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones."*

procesos de enajenación voluntaria, enajenación forzosa y/o expropiaciones de los inmuebles requeridos para ejecutar las obras de infraestructura de Ciudad Lagos de Torca, conforme al procedimiento establecido en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o complementen.

**Parágrafo 2:** La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., el Instituto de Desarrollo Urbano, Transmilenio S.A. o la Empresa de Acueducto de Bogotá, determinarán mediante decisión motivada, los inmuebles específicos que se requieren adquirir mediante enajenación voluntaria, enajenación forzosa y/o expropiación.

**Parágrafo 3:** Una vez efectuado el registro de la declaratoria, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., el Instituto de Desarrollo Urbano, Transmilenio S.A. o la Empresa de Acueducto de Bogotá, podrán exigir la entrega material de los correspondientes inmuebles, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridad de policía si fuere necesario, conforme a lo ordenado por el numeral 3 del artículo 70 de la Ley 388 de 1997

#### **ARTÍCULO 216 Instrumentos para garantizar la continuidad en los procesos de urbanización.**

Con fundamento en los artículos 40, 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, y con la finalidad de cumplir con los proyectos prioritarios señalados en el Decreto Distrital 190 de 2004, la Secretaría Distrital de Hábitat en desarrollo sus funciones deberá efectuar un seguimiento a la continuidad a los procesos de desarrollo de Ciudad Lagos de Torca. Con la finalidad de conseguir la urbanización y el cumplimiento de la función social de la propiedad de los predios con vocación de desarrollo en un tiempo razonable, la Secretaría Distrital de Hábitat deberá aplicar los instrumentos que señala para Ley sobre los mismos.

### **Capítulo 3 - Participación en Plusvalía**

#### **ARTÍCULO 217 Noción.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Ley 388 de 1997, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8| de la Ley en mención, que regulen la utilización del suelo y que generen beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 244 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

resultantes de dichas acciones. La participación en la plusvalía se destinará a sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio distrital.

**Parágrafo:** Para efectos del presente decreto, la participación en plusvalía se determinará y liquidará sobre el índice de construcción básico. En consecuencia, dentro del proceso de determinación y liquidación de la participación en la plusvalía, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD- no tendrá en cuenta la edificabilidad adicional que se encuentra sujeta a la asunción voluntaria de cargas generales, conforme con el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios reglamentado en el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

**ARTÍCULO 218 Hechos generadores para la determinación de la Participación en Plusvalía.**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 020 de 2011 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, son hechos generadores del efecto Plusvalía para el ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca, las decisiones administrativas que autorizan específicamente, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, y/o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

De acuerdo con lo previsto en el parágrafo 1º del artículo 3º del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 13º del Acuerdo 352 de 2008 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, los hechos generadores de la Participación de la Plusvalía se entenderán causados en las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas, de acuerdo con los siguientes criterios:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	LICENCIA URBANÍSTICA / INSTRUMENTO NORMATIVO	HECHO GENERADOR
Urbano	Licencia urbanística	La presente decisión administrativa contiene hechos generadores de la Participación en Plusvalía por (i) el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y/o por (ii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 245 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

		edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, sin asunción de cargas generales
De expansión urbana	Plan Parcial	<p>La presente decisión administrativa contiene hechos generadores de la Participación en Plusvalía por (i) el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y/o por (ii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, sin asunción de cargas generales.</p> <p>En los actos administrativos mediante los cuales se adopten el Plan Parcial, se identificarán las áreas o zonas beneficiarias de los hechos generadores de la Participación en la Plusvalía, con el fin de que se inicie el proceso para su determinación y liquidación.</p>

**Parágrafo:** Para las áreas clasificadas como suelo urbano, que para su desarrollo sólo deben obtener la licencia urbanística respectiva, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de este acto administrativo, la Alcaldía Mayor, a través de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, que establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de la participación en plusvalía, conforme con lo establecido en el Decreto Distrital 020 de 2011 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017\_03 MAR 2017 Pág. 246 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**ARTÍCULO 219 Remisión de la reglamentación urbanística para la determinación de la Participación en Plusvalía.**

Para efectos de establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- determinará los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles sujetos a la participación en la plusvalía, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997, así como su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas constitutivas de hechos generadores conforme con el documento de comparación normativa que para el efecto elabore la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

**Parágrafo:** El documento de comparación normativa de que trata este artículo, será elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación -SDP considerando las condiciones urbanísticas y de tipo normativo aplicables para el desarrollo de los predios antes de la acción urbanística contenida en este acto administrativo o de los decretos de adopción del Plan Parcial, según sea el caso.

**ARTÍCULO 220 Exigibilidad y cobro de la Participación en Plusvalía.**

En los términos del artículo 83º de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Expedición de la licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la Participación en la Plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
2. En los actos que impliquen la transferencia del dominio sobre el inmueble objeto de Plusvalía donde se configuren la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 247 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo:** Para proyectos que se desarrollen por etapas, se seguirá lo dispuesto en el artículo 2.2.5.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

#### **ARTÍCULO 221 Formas de pago de la Participación en Plusvalía.**

La Participación en la Plusvalía se pagará mediante un convenio con la Secretaría de Hacienda Distrital para la ejecución de obras de carga general de Ciudad Lagos de Torca o de acuerdo con la reglamentación que el Distrito Capital o la Secretaría de Hacienda Distrital expidan para tales efectos. El convenio de pago deberá tener en cuenta la priorización de las obras establecida en el artículo 169 “Implementación de obras de Carga General” del presente decreto y deberá coordinar la ejecución con el Fideicomiso Lagos de Torca del artículo 197 “Administración y gestión de los suelos y de los recursos en dinero aportados en aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios” para asegurarse que la obra no se encuentre en proceso de contratación por parte del Fideicomiso Lagos de Torca.

**Parágrafo:** Autorizado el pago de Plusvalía en especie con una de las obras de carga general previstas en el artículo 168 “Definición de cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto, la Secretaría de Hacienda Distrital deberá notificar al Fideicomiso Lagos de Torca sobre la exclusión de dicha obra de aquellas que puedan hacer parte del sistema de reparto de cargas y beneficios.

### **TÍTULO VI - DISPOSICIONES FINALES**

#### **ARTÍCULO 222 Licencias en zonas de reserva para malla vial arterial.**

En los predios con zonas de reserva para malla vial arterial, ubicados en los ámbitos de los Planes Parciales de Ciudad Lagos de Torca -Ciudad Lagos de Torca, no se podrán expedir licencias, hasta tanto no se adopte el respectivo Plan Parcial, toda vez que, según lo definido por el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, el referido instrumento de planeamiento tiene entre sus funciones la de precisar los usos del suelo.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 088 DE 2017 03 MAR 2017 Pág. 248 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**Parágrafo:** Como quiera Ciudad Lagos de Torca tiene un cronograma de ejecución de la infraestructura de carga general, no es posible dar aplicación al artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 de licencias temporales sobre predios ubicados en zonas de reserva.

#### **ARTÍCULO 223 Cartografía.**

Los ajustes correspondientes a imprecisiones o actualizaciones de los planos que se adoptan con el presente decreto, se efectuarán por resolución expedida por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y se incorporarán al sistema oficial de información geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP o el que se defina para tales efectos.

#### **ARTÍCULO 224 Incorporación a Suelo Urbano.**

Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción del Distrito Capital, así como a las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan

#### **ARTÍCULO 225 Vigencia y derogatorias.**

El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital, modifica el Decreto Distrital 305 de 2015 en lo pertinente al ámbito de aplicación del presente Plan, y deroga el Decreto Distrital 043 de 2010 y todas sus planchas a excepción del artículo 90 que continúa vigente, el Decreto Distrital 464 de 2011 y las demás disposiciones que le sean contrarias. Además, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de conformidad con el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **088** DE 2017 **03 MAR 2017** Pág. 249 de 249

*“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.”*

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Bogotá, D.C., a los

**03 MAR 2017**

**ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO**  
Alcalde Mayor de Bogotá, D.C.

**ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ**  
Secretario Distrital de Planeación

- Aprobó: Mauricio Enrique Acosta Pinilla – Subsecretario de Planeación Territorial SDP
- Camilo Cardona Casís – Subsecretario Jurídico SDP
- Revisó: Miguel Henao Henao – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos SDP
- Ursula Ablanque Mejía – Directora de Planes Parciales SDP
- Verónica Ardila Vernaza - Directora de Norma Urbana SDP
- Eduardo Nates Morón – Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos SDP
- Camila Neira Acevedo – Directora de Patrimonio y Renovación SDP
- Esteban Castro Izquierdo – Director del Taller del Espacio Público SDP
- Proyectó: Camilo Cardona Casís – Subsecretario Jurídico SDP
- Verónica Ardila Vernaza - Directora de Norma Urbana SDP
- Miguel Henao Henao – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos SDP

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**