

Bogotá D.C., 23 de mayo de 2016

Arquitecto
GERMÁN MORENO GALINDO
Presidente
Corporación Curadurías de Bogotá
Calle 97 No. 13-50
Tel. 6353050
Ciudad

Radicado: 1-2016-20405

Asunto: Consultas sobre el Decreto Distrital 080 de 2016

Estimado Arquitecto Moreno:

Atendiendo su amable solicitud relacionada con varios interrogantes relacionados con las normas comunes de las UPZ establecidas en el Decreto Distrital 080 de 2016, esta dirección da respuesta de la siguiente manera:

- 1. Sobre la definición de cubierta indicada en el artículo 1 numeral 2, hacemos los siguientes comentarios:**
- a. **En nuestro criterio, la definición allí planteada se refiere al caso especial en el que se destina como parte del equipamiento comunal propuesto de zonas verdes libres y recreativas, con lo cual, no es claro si en el fondo ese acápite contempla una situación reglamentaria especial o si es la definición aplicable a todos los casos.**
- b. **De otro lado, en el contexto de esta definición, debe aclararse que se entiende por “placa superior” pues, no es claro si este concepto cubija situaciones como las placas inclinadas o los casos de edificaciones que contemplan diferentes alturas y, por ello, cuentan con diferentes cubiertas a diferentes niveles, en cuyo evento no es claro cuál sería la placa superior y si las demás se sigue considerando cubiertas.**

R/ta: La definición de cubierta establecida en el Decreto Distrital 080 de 2016 es la siguiente:

“2. Cubierta. Placa superior de las edificaciones, que, en las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, hace parte de las áreas comunes, y que en todos los casos puede ser destinada a cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares, caso en el cual dichas áreas deberán hacer parte del equipamiento comunal privado propuesto de zonas verdes libres y recreativas, para lo cual deben cumplir con las condiciones necesarias para garantizar la accesibilidad y bienestar de personas con movilidad reducida; así mismo, cuando haga parte de las zonas de equipamiento comunal privado y la edificación sea de tipología continua, se

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



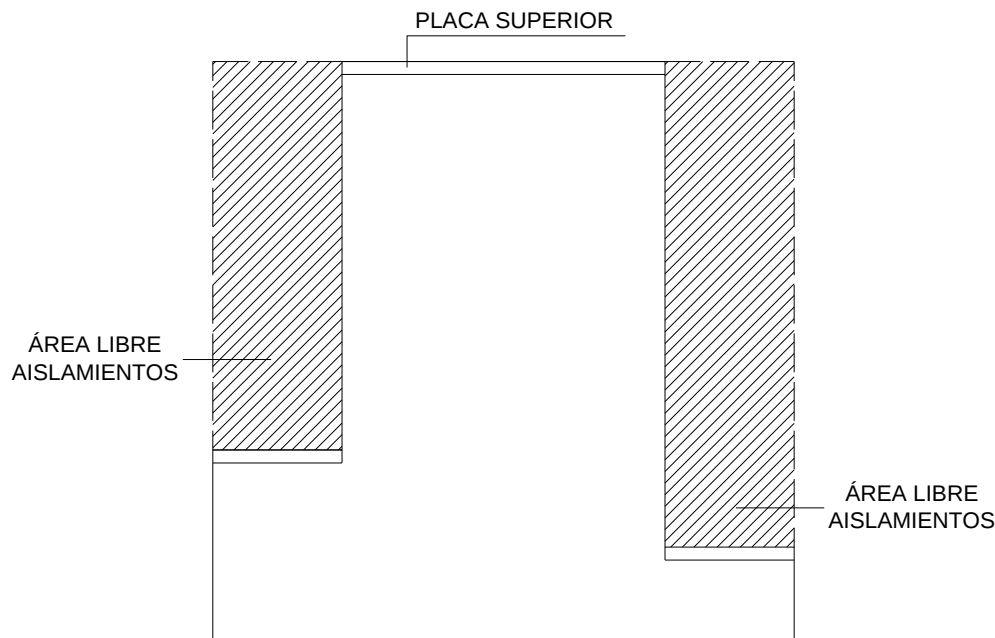
GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

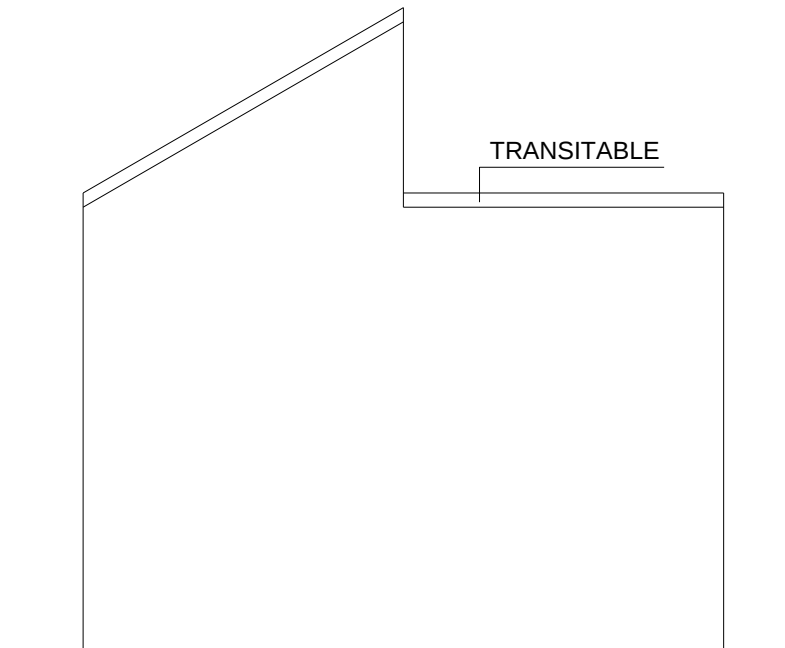
Página 1 de 9

deberá plantear un muro de máximo 1,80 mts de altura contra los predios vecinos sobre los aislamientos laterales. A su vez, cuando haga parte de las zonas de equipamiento comunal privado y la edificación sea de tipología aislada se deberá plantear el antepecho o baranda (elemento de mobiliario externo para el apoyo, seguridad y protección de transeúntes) de seguridad de acuerdo con las normas técnicas que regulan la materia. En ambos casos, el muro, antepecho o baranda no hacen parte de la fórmula de altura máxima de la edificación descrita en artículo 12 del presente Decreto.” (Subraya fuera de texto).

- a. La definición de “cubierta” aplica para las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal y que tengan exigencia de equipamiento comunal, en las cuales la cubierta cuando sea destinada a cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares, debe hacer parte de las zonas verdes libres recreativas las cuales hacen parte del cumplimiento de la exigencia de equipamiento comunal privado de zonas verdes recreativas.
- b. Se entiende por “placa superior”, la superficie horizontal transitable (inclusive para personas con movilidad reducida) que se encuentra en el nivel superior, entendiéndose como la más alta de la edificación y tiene acceso para poder destinarlo a equipamiento comunal privado, teniendo en cuenta lo descrito en el numeral anterior. En las otras placas que se encuentren en niveles inferiores las cuales surgen por la generación de áreas libres para el correcto cumplimiento de los aislamientos y de las normas volumétricas, no aplica lo establecido en la definición.

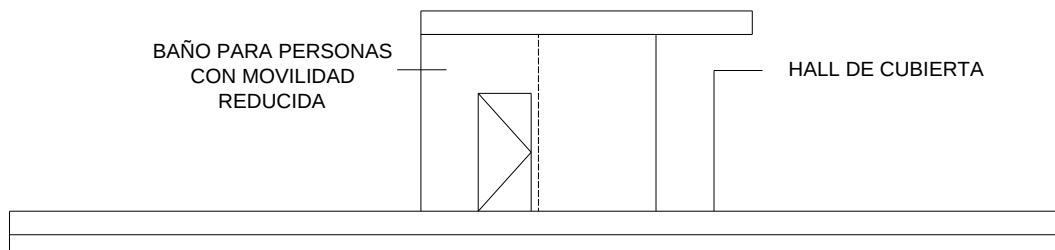


Con relación a las cubiertas inclinadas, estas no se encuentran contempladas en la definición de “cubierta” del mencionado Decreto, ya que una de las condiciones que contempla esta definición es que sea transitable, inclusive para personas con movilidad reducida.



2. **Respecto del tema de Hall de cubiertas, regulado en el numeral 10 del artículo 1, puede permitirse la localización de baños para discapacitados o constituye un piso, en la medida en que las cubiertas deben cumplir con condiciones necesarias para garantizar el bienestar de personas con movilidad reducida.**

R/ta: Si para garantizar el bienestar de las personas con movilidad reducida en el área de cubierta se proyecta un baño para discapacitados, este si se localiza al interior del hall de cubierta no contará dentro del cálculo del índice de construcción.



Así mismo, tal y como lo indica el tercer inciso del numeral 1 del Artículo 12 del Decreto Distrital 080 de 2016, el Hall de Cubierta no contabiliza como piso, ni dentro de la altura máxima permitida de la edificación:

“Los siguientes elementos de remate sobre la cubierta del último piso: chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, no serán contabilizados como piso ni dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente párrafo será contado como piso” (Subraya fuera de texto)

3. **Aclarar si lo indicado en el último párrafo del numeral a del artículo 5 (estacionamientos) aplica para todas las regulaciones planteadas en ese artículo o solamente, para el penúltimo inciso referido al área de restricción cuando no hay antejardín.**

Lo anterior, en la medida de que no es claro si la exigencia de estacionamientos para personas de movilidad reducida debe exigirse, aún sobre el área de restricción de localización de estacionamientos, en los caos en que por dimensiones del predio no es posible cumplir con las dos exigencias.

R/ta.: El último inciso del literal a del numeral 3 del artículo 5 del Decreto Distrital 080 de 2016 estableció lo siguiente:

“- Lo anterior, sin perjuicio del obligatorio cumplimiento en el primer piso de los estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida.”

Con relación al obligatorio cumplimiento de los estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida se debe tener en cuenta el literal b del artículo 4 del Decreto Distrital 1108 de 2000:

“ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera (...)

b. Estacionamientos para Minusválidos.

Se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. (...)” (Subraya y negrilla fuera de texto)

Por lo anterior, la localización de los estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida deberá ser preferencial y próxima a los ingresos peatonales.

Teniendo en cuenta que este inciso se encuentra en el literal a del numeral 3 del artículo 5 de estacionamientos del Decreto Distrital 080 de 2013, aplica para las situaciones en las cuales se debe prever el área de restricción, en la cual, solo sí por el cumplimiento del área de restricción no es posible ubicar los estacionamientos para minusválidos próximos a los ingresos peatonales, estos se pueden localizar en el área de restricción para cumplir con las condiciones establecidas en el literal b del artículo 4 del decreto Distrital 1108 de 2000.

4. ***En nuestro criterio, es pertinente aclarar la exigencia establecida en el parágrafo 3 del artículo 5, para los casos de proyectos con menos de 30 estacionamientos (para privados y de visitantes) en los cuales, la exigencia de estacionamiento para personas de movilidad reducida debe ser por lo menos un (1) estacionamiento. Lo anterior, porque no es claro si para los casos en que solamente se exija un estacionamiento privado, implicaría que este estacionamiento debe cumplir con las dimensiones estipuladas para estacionamientos personas de movilidad reducida.***

R/ta.: El cumplimiento de “(...) por cada 30 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida (...)” (Subraya fuera de texto), se debe cumplir cuando la exigencia que arroje el cumplimiento de la cuota de estacionamientos dependiendo del uso planteado, sea de estacionamientos privados y visitantes, no únicamente privados. Dicho cumplimiento se puede plantear en estacionamientos privados y/o de visitantes.

5. ***Qué se entiende por cerramiento permeable? (segunda viñeta del numeral a del artículo 5)***

R/ta.: Se entiende por cerramiento permeable, un cerramiento que permita el paso de la luz y el aire.

6. ***En el numeral 5 del artículo 18 (normas para mejoramiento integral) no es claro cuál es el nivel a partir del cual se debe plantear el aislamiento?***

R/ta.: El nivel a partir del cual se debe plantear el aislamiento contra predios vecinos, es a partir de la placa superior del tercer piso, no antes ni después. El único caso en el que la aplicación es diferente es cuando la edificación vecina tenga una edificación que en su parte más alta supere los tres pisos, caso en el cual el aislamiento se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina.

7. ***En el mismo numeral 5 del artículo 18, aclarar el sentido del último inciso de esa norma, pues no guarda relación estricta con el contexto en el que se inserta.***

R/ta.: El último inciso del numeral 5 del artículo 18 del Decreto Distrital 080 de 2016 establece las condiciones que deben cumplir las edificaciones cuando proyectan aislamiento posterior. Estas condiciones guardan relación con el numeral 5 ya que está

relacionado con los aislamientos y empates entre edificaciones.

8. **De acuerdo a la definición del numeral 20 del artículo 1, debe aclararse si es posible concebir más de un piso no habitable en cualquier nivel de la edificación, esto es, no necesariamente en el nivel de acceso.**
Consecuencia de lo anterior, sería correcto interpretar que se permite más de un pisos no habitable siempre y cuando se cumplan las normas de altura máxima permitida?

R/ta.: El piso no habitable, definido como “Piso de la edificación que se destina únicamente a estacionamientos cubiertos y descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos, depósitos y/o equipamiento comunal privado. Debe ser incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, sin embargo, no se contabiliza como piso, no se contabiliza dentro del índice de construcción y no se contabiliza para el cálculo de los aislamientos y de los patios”, aplica cuando se plantea en el proyecto un solo piso no habitable, el cual en terrenos inclinados podrá descomponerse en varios niveles sin que pueda haber superposición entre ellos. Cuando se plantee un segundo o más pisos con esas características (“que se destina únicamente a estacionamientos cubiertos y descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos, depósitos y/o equipamiento comunal privado”) deberán ser incluidos dentro de la fórmula de la altura máxima de la edificación, se contabilizan como piso, se contabilizan para el cálculo de los aislamientos y de los patios y se contabilizan dentro del índice de construcción; este último, de acuerdo a lo estipulado en el numeral 4 del Artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

9. **En el literal c del numeral 7 del artículo 12 (alturas), se presenta un vacío normativo en cuanto a los índices de ocupación y construcción para la tipología aislada, dado que el caso de esa tipología no se cita.**

R/ta.: El citado literal define la siguiente regla para el manejo de las alturas de excepción por colindancia predial: “En los casos de tipología continua, el índice de ocupación y construcción máximo permitido, será el señalado en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) correspondiente, a excepción del Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo cuyos índices de edificabilidad serán los determinados en el correspondiente Plan Parcial” Por ende, la norma citada identifica una condición específica para los casos de tipología continua para el manejo de la colindancia predial. Por ser una condición específica de dicha tipología, no excluye por omisión condición alguna para los casos de tipología aislada, por lo cual no se presenta ningún vacío normativo. Los índices de construcción de los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación con Cambio de Patrón y Consolidación Moderada, así como los del Tratamiento Urbanístico de Renovación modalidad de Reactivación para la tipología aislada corresponden según lo indicado en el Decreto Distrital 190 de 2004, precisados en las respectivas fichas normativas junto con el cumplimiento de lo establecido en el Decreto Distrital 080 de 2016.

10. Aclarar el alcance del párrafo segundo del artículo 2 del decreto 079 de 2016, en la medida de que se establece que quedan reproducidos todos las disposiciones de las UPZ; lo anterior porque no es claro si se mantienen vigentes los hechos generadores de edificabilidad de las respectivas UPZs, teniendo en cuenta que se definieron en la comparación de las normas de edificabilidad del acuerdo 6 de 1990, pero en la actualidad, la última norma de edificabilidad corresponde a la del Decreto Distrital 562 de 2014.

R/ta.: Mediante memorando número 3-2016-09338 la Subsecretaría Jurídica de esta secretaría dió respuesta a esta pregunta de la siguiente manera:

“Al respecto, para esta Subsecretaría el párrafo 2 del artículo 2 del Decreto 079 de 2016, no conlleva la “reviviscencia” o aplicación de los hechos generadores por edificabilidad de las respectivas UPZ, como lo plantea la Corporación de Curadores Urbanos de Bogotá.

En efecto, debe recordarse que el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determina que las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

En ese sentido, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 contempla que constituye hecho generador de la participación en plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de dicha Ley, que autoricen destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que contemplado en el Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. El artículo en mención determina que el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, debe especificar y delimitará las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas que conlleven hechos generadores de plusvalía.

De acuerdo con lo anterior, el artículo 40 del Decreto Distrital 562 de 2014 expresamente señaló que su expedición contenía hechos generadores de la participación en plusvalía por mayor aprovechamiento en edificabilidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la ley 388 de 1997. El artículo en mención estableció lo siguiente:

“Artículo 40. Hechos generadores de participación en plusvalía. La presente decisión administrativa contiene hechos generadores de participación plusvalía por edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, capítulo IX y sus normas reglamentarias establecidas para el Distrito Capital, excepto los sectores normativos Nos. 5, 6, 7 y 8 de la UPZ 93 - las Nieves. El cálculo del efecto plusvalía que realice la UAECD deberá tener en cuenta las disposiciones del presente decreto, en particular las relacionadas con volumetría y obligaciones urbanísticas.

Los predios que, a la fecha de la entrada en vigencia del presente Decreto, contaban con una liquidación de participación en plusvalía por incremento en la edificabilidad, sólo deberán tener en cuenta la plusvalía calculada por la UAECD, resultado del estudio y cálculo objeto del presente decreto, excepto si a la entrada en vigencia de la presente disposición se encuentran en trámite cualquiera de los momentos de exigibilidad establecidos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997. De existir una liquidación anterior por cambio de uso, ésta e mantendrá vigente y

deberá actualizarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 79, parágrafo 2.” (Subrayado fuera del texto original)

Del artículo citado, se concluye que el Decreto Distrital 562 de 2014, dejó sin efecto las liquidaciones del efecto plusvalía por concepto de edificabilidad, que tuvieron como hecho generador las normas vigentes antes de la expedición de dicho decreto, no ocurriendo lo mismo con las liquidadas por el régimen de usos aplicables, pues esta no fue la acción urbanística derivada de la expedición del Decreto en mención. En otras palabras, el Decreto Distrital 562 de 2014 derogó las plusvalías por concepto de edificabilidad liquidadas con anterioridad a su expedición, no el Decreto Distrital 079 de 2016.

Ahora bien, reconociendo esta situación, la parte considerativa del Decreto Distrital 079 de 2016 es clara al establecer lo siguiente:

“(…) Que en razón a las decisiones contenidas en este acto administrativo, se mantiene la obligación de pago de la participación de plusvalía de los propietarios y los poseedores de inmuebles que concretaron el beneficio urbanístico contenido en el Decreto en mención o los que lo lleguen a concretar en virtud del régimen de transición consagrado en el presente decreto.

Que con la reasignación de los tratamientos urbanísticos y la reproducción de las fichas de edificabilidad de los diferentes sectores normativos contenidos en las Unidades de Planeamiento Zonal, así como la posibilidad de desarrollar las áreas identificadas como renovación urbana en el marco del Decreto 190 de 2004 o en instrumentos de planeación diferentes a la UPZ, no se configura hecho generador de plusvalía, habida cuenta que se aplicará una normatividad urbanística que no incrementa los índices de edificabilidad (…).”
(Subrayado fuera del texto)

Con fundamento en estas consideraciones, el artículo 1 del Decreto ibídem estableció lo siguiente:

“(…) Mediante el presente decreto se reasignan los tratamientos urbanísticos de los diferentes sectores normativos y las fichas de edificabilidad identificados en los actos administrativos reglamentarios de las Unidades de Planeamiento Zonal vigentes antes de la sustitución efectuada por el artículo 45 del Decreto No. 562 de 2014. Por lo anterior, se entienden reproducidas dichas disposiciones de los actos administrativos reglamentarios de las Unidades de Planeamiento Zonal vigentes antes de la sustitución efectuada por el artículo 45 del Decreto Distrital 562 de 2014 (…)

Parágrafo 2. Se entienden reproducidos todos los actos administrativos que ajusten, aclaren, complementen o modifiquen las Unidades de Planeamiento Zonal a las que se hace referencia en el presente artículo y que hayan sido expedidos antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014. (Subrayado fuera del texto)

Finalmente, coherente con lo anterior, el artículo 5 del Decreto Distrital 079 de 2016 establece que:

“Artículo 5. Hecho Generador. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y 77 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004, el presente acto no configura hechos generadores de plusvalía.”

Como se puede observar, los artículos transcritos del Decreto Distrital 079 de 2016, son claros al

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

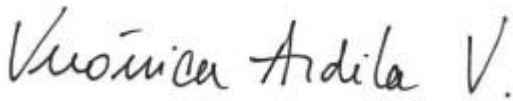
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 8 de 9

establecer:

1. *La reasignación del tratamiento urbanístico y de la ficha de edificabilidad de los diferentes sectores normativos que fueron incorporados al tratamiento de renovación urbana con el Decreto Distrital 562 de 2014, según los actos administrativos reglamentarios de las Unidades de Planeamiento Zonal vigentes antes de la sustitución efectuada por el artículo 45 ibídem.*
2. *Entender reproducidos, además de los actos identificados en la tabla del artículo 2 del Decreto Distrital 079 de 2016, todos los actos administrativos, que ajusten, aclaren, complementen o modifiquen las UPZ, en lo que respecta a los sectores normativos y a las fichas de edificabilidad de los diferentes sectores normativos que fueron incorporados al tratamiento de renovación urbana con el Decreto Distrital 562 de 2014.*
3. *La no existencia o configuración de hechos generadores de plusvalía, habida cuenta que los índices de edificabilidad contenidos en los actos administrativos reglamentarios de los índices de las UPZ y que se reprodujeron, son inferiores a la reglamentada para dichos sectores en el Decreto Distrital 562 de 2014."*

Cordialmente,



Veronica Ardila Vernaza
Dirección de Norma Urbana

Proyectó: Arq. Carlos Mauricio Iregui C.
Revisó: Arq. Leonardo de Jesús Murcia C.
Revisó: Abogada María Claudia Ardila Morales

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 9 de 9