

Bogotá D.C., 15 de septiembre de 2017

Arquitecta  
**ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**  
Presidenta  
Corporación de Curadores Urbanos de Bogotá D.C.  
Carrera 17 # 93A - 87  
Teléfono 6237404  
Bogotá D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
RADICACIÓN: 2-2017-00082

AL RESPONDER: CITE SU NUMERO  
FECHA: 2017-09-15 16:27 PRO 1242722  
RAD INICIAL: 1-2017-35697  
FOLIOS: 46  
DESTINO: Corporación De Curadores Urbanos De Bog  
TRAMITE: Comunicaciones oficiales de E

ANEXOS: No

REMITENTE: Subsecretaría Jurídica  
ADICIONAL: NO

**Radicado:** 1-2017-35697.  
**Asunto:** Respuesta derecho de petición de consulta – Inquietudes aplicación del Decreto Distrital 088 del 3 de marzo de 2017 "Ciudad Lagos de Torca".

Respetada arquitecta:

La Subsecretaría Jurídica, de acuerdo con lo dispuesto en el literal h) del artículo 36 del Decreto Distrital 016 de 2013, tiene dentro de sus funciones la de "*Emitir conceptos y absolver consultas en materia jurídica que le formulen los particulares, las dependencias de la Secretaría y las autoridades en general, en asuntos de competencia de la entidad*".

De conformidad con lo anterior se procederá a dar respuesta a las inquietudes planteadas en la comunicación con número de radicación 1-2017-35697.

### 1. Respecto al ámbito de aplicación del Plan.

**1.1. Puede entenderse que las UPZ 1- PASEO LOS LIBERTADORES, UPZ 2- LA ACADEMIA y 3- GUAYMARAL se reglamentan con el Decreto 088 de 2017?**

De acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial la reglamentación urbanística de un sector no solo se precisa mediante Unidades de Planeamiento Zonal - UPZ sino que también resulta procedente mediante planes de ordenamiento zonal y planes parciales.

Por lo anterior es importante señalar que de conformidad con el inciso 4 del artículo 49 del Decreto Distrital 190 de 2004, las unidades de planeamiento zonal deben determinar como mínimo, los siguientes aspectos:

"(...)

1. Los lineamientos de estructura urbana básica de cada unidad, que permitan articular la norma urbanística con el planeamiento zonal.
2. La regulación de la intensidad y mezcla de usos.
3. Las condiciones de edificabilidad.
4. Lineamientos sobre el manejo de ruido acorde con la política ambiental que sobre el tema expida el DAMA con base en el Decreto Nacional 948 de 1995. (...)"

Estos cuatro elementos de los aspectos mínimos que debe contener una UPZ, se encuentra que están previstos en el Plan Zonal del Norte adoptado mediante Decreto 088 de 2017 y, en las zonas que resulte aplicable, se concretarán en los respectivos planes parciales.

Con la expedición del Decreto 088 de 2017 se dictaron normas urbanas generales que reglamentan el Plan de Ordenamiento Territorial para el área delimitada como Plan Zonal del Norte, en consecuencia se deben entender reglamentadas las áreas delimitadas dentro de las Unidades de Planeamiento Zonal 1- PASEO LOS LIBERTADORES, 2- LA ACADEMIA y 3- GUAYMARAL.

### **1.2. Puede entenderse que el Decreto 088 de 2017 modificó la UPZ 17- San José de Bavaria y 9- VERBENAL?**

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley 153 de 1887 las normas posteriores prevalecen sobre las normas anteriores, quedando estas sin vigencia si la norma posterior contiene disposiciones especiales.

El Decreto Distrital 088 de 2017 contiene disposiciones relacionadas con algunas zonas comprendidas dentro de la delimitación de las UPZ 17- San José de Bavaria y 9-Verbenal. En esta medida la reglamentación contenida en la norma posterior (Decreto Distrital 088 de 2017) prevalece sobre las normas que para dichas zonas se determinaban en las citadas UPZ.

De esta manera, se puede concluir que el Decreto Distrital 088 de 2017 modificó y derogó únicamente aquellas disposiciones de las UPZ 17- San José de Bavaria y 9-Verbenal que resultan incompatibles respecto al área delimitada dentro del Plan Zonal del Norte.



Los sectores normativos de las citadas Unidades de Planeamiento Zonal que no hacen parte de la delimitación del Plan Zonal del Norte no fueron objeto de modificación con la expedición del citado Decreto.

**1.3. Puede entenderse que el Decreto 088 de 2017 reglamentó parcialmente las UPR que se encuentren dentro de su ámbito de aplicación?**

De conformidad el inciso primero del artículo 55 del Plan de Ordenamiento Territorial *"El instrumento base de planificación rural es la Unidad de Planeamiento Rural (UPR), cuyo territorio y aplicación se basa en la unidad geográfica de cuenca, cerro o planicie. Estas unidades permitirán abordar la problemática asociada a la base de recursos naturales y al uso del territorio con un enfoque sistémico. Su diseño se basará en la integración de los componentes físico, social y económico, en el marco de la sostenibilidad ambiental y política, asegurando la vinculación de los actores locales, de tal manera que se inscriba en un marco de la equidad social (...)"*.

De esta manera, siendo que la planificación del suelo rural del Distrito se realiza por medio de las unidades de planeamiento rural, el Plan Zonal del Norte no tiene la capacidad jurídica de reglamentarlo ni modificarlo.

**2. Respecto al Índice de Naturalidad.**

**2.1. De qué forma se debe determinar su cumplimiento en el momento de la verificación que debe hacer el curador urbano para determinar la viabilidad del otorgamiento de una licencia urbanística.**

El índice de naturalidad no es una determinante ambiental del desarrollo urbanístico del proyecto ni hace parte de los elementos de la estructura ecológica principal. En consecuencia el citado índice no corresponde a aquellos aspectos que deben ser verificados por parte de los curadores urbanos para determinar la viabilidad del otorgamiento de licencias urbanísticas dentro del ámbito del Plan Zonal del Norte, sin embargo en las resoluciones que aprueban los proyectos urbanísticos debe incorporarse la obligación de cumplir con las reglas establecidas al respecto en el Decreto Distrital 088 de 2017 y los que lo modifiquen o sustituyan.

**3. Respecto a los parámetros para el manejo de rondas hidráulicas de las quebradas, zonas de manejo y preservación ambiental, y las zonas de conectividad ecológica complementaria (ZCEC).**

### 3.1. Sobre qué área se calcula el porcentaje Cobertura Forestal, Cobertura Arbustiva, Cuerpos Lénticos, Melíferas y Ornitóceras Permeabilidad y Retención, Superficies Duras y Visibilidad de lo Construido?

Los parámetros para el manejo de rondas hidráulicas de las quebradas, zonas de manejo y preservación ambiental y las zonas de conectividad ecológica complementaria (ZCEC) son determinantes ambientales que deben quedar especificadas en los planes parciales y las respectivas licencias urbanísticas.

Respecto al análisis que realicen los curadores urbanos en el trámite de solicitud de las licencias urbanísticas en el marco del Plan Zonal del Norte, se debe verificar que se cumpla con los parámetros establecidos en las determinantes ambientales del Plan Zonal del Norte y los planes parciales.

El porcentaje de Cobertura Forestal, Cobertura Arbustiva, Cuerpos Lénticos, Permeabilidad, Retención y Superficies Duras se calcula sobre el área objeto de análisis, así:

- a) Si se trata de un área de cesión para parques y zonas verdes, el área sobre la que se deben hacer los cálculos es la de esa cesión.
- b) Si se trata de un suelo de ronda hidráulica, el área corresponde al de la ronda hidráulica.
- c) Si se trata de las zonas verdes privadas de un equipamiento dotacional, el área corresponde a esas zonas verdes.

Por su parte, el porcentaje de especies melíferas y ornitócoras no se calcula sobre el área sino sobre el total de especies que se siembren en el área objeto de análisis.

Por último, en el caso de la visibilidad de lo construido, el cálculo se realiza de la siguiente forma según se establece en el numeral 15 del artículo 6 del Decreto Distrital 088 de 2017:

*"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 8 metros."*

Por último, el cumplimiento del porcentaje de Cobertura Forestal, Cobertura Arbustiva, Cuerpos Lénticos, Melíferas y Ornitóceras Permeabilidad y Retención,

Superficies Duras y Visibilidad de lo Construido deberá llevarse a cabo por las entidades que reciban estas áreas al momento de su entrega por parte del propietario o urbanizador responsable.

**4. Respecto a la disponibilidad de servicios públicos señalada en el artículo 71 del Decreto Distrital 088 de 2017.**

**4.1. Puede entenderse que la presentación de la disponibilidad de los servicios de alcantarillado pluvial y sanitario vigente es suficiente para llenar el requisito establecido en el artículo 6 del Decreto Nacional 2218 de 2015?**

El artículo 71 del Decreto Distrital 088 de 2017 se encuentra dentro de la Sección F denominada "Condiciones para el trámite de las solicitudes de factibilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado", del subcapítulo II de Servicios Públicos del Capítulo 3 (Estructura funcional y de servicios) del TÍTULO II que contiene los sistemas estructurantes del Plan Zonal del Norte.

El artículo 71 únicamente está reglamentando el alcance de la disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, sin que ello implique que para el trámite de las licencias urbanísticas se deban aportar disponibilidades de servicios públicos domiciliarios en términos no establecidos por la norma nacional.

Es importante tener en cuenta que el artículo 6 del Decreto 2218 de 2015 modificó el artículo 2.2.6.1.2.1.8. del Decreto 1077 de 2015, y que este fue a su vez derogado por el Decreto Nacional 1203 de 2017. Por lo anterior, en la actualidad en los trámites de solicitud de licencias urbanísticas se deben exigir los documentos o requisitos establecidos en las resoluciones adoptadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Adicionalmente, es necesario tener en cuenta el artículo 170 "Punto de Equilibrio" del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece que:

*"La Secretaría Distrital de Planeación 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 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 III – Fideicomiso del Título IV del presente decreto."*

5. Respecto a las áreas de transición para aglomeración de personas el cual se determina con el mayor de uno de dos valores: 5% área construida propuesta; 8% del área del predio que se establece en el numeral 1 del artículo 76.

5.1. Para determinar el “*área construida propuesta*” debe aplicarse la definición de área construida contenida en el glosario del POT?

De conformidad con el glosario del Plan de Ordenamiento Territorial el área construida es la “*Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo*”.

Teniendo en cuenta que en el Decreto Distrital 088 de 2017 y su Documento Técnico de Soporte no establecen condiciones especiales para el concepto de “*área construida*” para determinar el área de transición para aglomeración de personas, se debe entender que la misma obedece a la establecida en el glosario del Plan de Ordenamiento Territorial.

La definición de área construida propuesta no se aplica a lo dispuesto en los artículos 127, 138 y 149 del Decreto 088 de 2017 para determinar el índice de construcción.

5.2. Para determinar el “*área del predio*” que definición debe aplicarse?

Para la determinación del alcance del “*área del predio*” enunciada en el numeral 1 del artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017 se debe tener en cuenta el contexto de la expresión.

En primer lugar se debe destacar que la expresión consultada se debe interpretar dentro del contexto del citado artículo 76, el cual se refiere a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.

En este orden de ideas, debe interpretarse que cuando el artículo se refiere a “*área del predio*” corresponde al área útil sobre el cual se implantará o regularizará el uso dotacional.

Los incisos primero y segundo del citado artículo 76 señalan lo siguiente:

*"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 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.**"* (Negrilla por fuera del texto original).

Teniendo en cuenta que la mitigación obedece al impacto del uso dotacional en función de la edificación que se pretenda desarrollar en el mismo, el área del predio debe entenderse como el área útil que se destinará a la actividad autorizada dentro del uso, pues será esta la que generará impactos urbanísticos negativos.

### **5.3. De qué manera se articulan las disposiciones del área de descarga previstas en el Plan Maestro de Culto con las definidas para las áreas de transición para aglomeración de personas en el Decreto de Ciudad Lagos de Torca?**

Por medio del Decreto Distrital 311 de 2006, el Alcalde Mayor adoptó el Plan Maestro de Equipamientos de Culto de Bogotá Distrito Capital.

El artículo 6 del Decreto Distrital 311 de 2006 señala como objetivo del mismo *"Garantizar equipamientos de culto en condiciones de seguridad, accesibilidad, permanencia y calidad, en armonía con la estrategia de ordenamiento territorial de la ciudad"*.

De esta manera, el citado decreto únicamente se aplica a los espacios físicos o edificaciones destinadas a culto.

En cuanto los usos dotacionales a los que hace referencia el artículo 76 del Decreto 088 de 2017, el artículo 343 del Plan de Ordenamiento Territorial define el área de actividad dotacional de la siguiente manera: *"(...) 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 (...)*".

De acuerdo con lo anterior, el uso dotacional hace referencia a la actividad que se podrá realizar en un área determinada y que en consecuencia permite la localización de equipamientos. Entre tanto el equipamiento se refiere a la edificación autorizada según el uso.

Estando clara la distinción entre el uso dotacional al que hace referencia el artículo 76 del Decreto 088 de 2017 y el equipamiento de culto mencionado en el artículo 31 del Decreto Distrital 311 de 2006, es necesario verificar el alcance del concepto de área de descarga de éste último Decreto respecto a las zonas de transición para aglomeración de personas que se exige en el Plan Zonal del Norte.

El artículo 10 del Decreto Distrital 311 de 2006 define el área de descarga como "(...) *Área destinada a mitigar los impactos producidos por la entrada o salida de personas del equipamiento hacia un espacio público (...)*".

En el numeral 1 del artículo 76 se define en relación con las zonas de transición de para aglomeración de personas, que la construcción de estas corresponden a una acción de "(...) *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 (...)*". (Negrilla por fuera del texto original).

Se observa que respecto a los equipamientos de culto, las áreas de descarga y las zonas de transición para aglomeración de personas cumplen la misma función.

En esta medida, si dentro de los equipamientos que se construyan en función de los usos dotacionales permitidos se encuentra un equipamiento de culto, el mismo deberá dar cumplimiento a las disposiciones del artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017 entendiéndose que se cumple con las áreas de descarga del Decreto Distrital 311 de 2006.

**6. El artículo 77 establece que las acciones de mitigación ambiental para usos dotacionales son exigibles para la ejecución de la licencia de urbanización.**

**6.1. Quiere decir que estas acciones son exigibles para la solicitud de licencia de urbanización o de construcción?**



El artículo 77 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece lo siguiente: "(...) 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".

De manera expresa el Capítulo 1 "Estructura Ecológica Principal, Zonas de Conectividad Ecológica y Zonas Sujetas a Amenaza" del Título 2 "Sistemas Estructurales" contiene medidas de mitigación para zonas sujetas a amenaza, específicamente en los artículos 26, 27, 28 y 29.

El numeral 1 del artículo 26 del Decreto 088 de 2017, en armonía con lo dispuesto en el artículo 141 del Plan de Ordenamiento Territorial establece lo siguiente:

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

El literal d) del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establece que dentro de los documentos que se deben aportar para la solicitud de licencias de urbanización cuando el predio se encuentre en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico "(...) se deberán adjuntar las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación (...)"

De la lectura de los citados artículos se entiende que para la solicitud de licencia de urbanización y para su respectiva aprobación se deberán aportar los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa o inundaciones que deberán ser elaborados de acuerdo con los parámetros establecidos por las entidades competentes.

Respecto a la ejecución de las mismas, el inciso segundo del citado literal d) del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017 señala que "(...) En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia".

Estos estudios también deberán aportarse para la solicitud de licencias de urbanización en la modalidad de reurbanización y, si hay cambios en las condiciones de amenaza y riesgo de la licencia original, también deberán

aportarse con la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento.

**7. El artículo 78 establece que las acciones de mitigación de servicios públicos y otros usos dotacionales son exigibles al momento de la solicitud de la licencia.**

**7.1. Cuáles son estas acciones exigibles para la solicitud de licencia?**

El artículo 78 del Decreto Distrital 088 de 2017 señala que "(...) 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 (...)".

Se debe entender que en la solicitud de licencias urbanísticas o planes parciales serán exigibles las medidas de mitigación que las normas o reglamentaciones nacionales o distritales vigentes exijan para el respectivo uso dotacional, sin que la implementación de estas excluya la aplicación de las medidas señaladas en el artículo 77 del citado Decreto.

De esta manera, el artículo 78 del Decreto Distrital 088 de 2017 se orienta a reconocer la existencia de otras acciones de mitigación diferentes a las mencionadas en los artículos 76 y 77 que puedan resultar exigibles respecto a servicios públicos o el adecuado funcionamiento del uso dotacional.

**7.2. ¿Estas acciones son exigibles para la solicitud de la licencia de urbanización, o la licencia de construcción, o las dos?**

Teniendo en cuenta que el artículo hace una mención general a las medidas de mitigación vigentes al momento de solicitud de licencia o plan, su exigibilidad para cada licencia se deberá determinar según sea el caso según se explicó en la respuesta anterior.

**8. El artículo 79 establece los índices de ocupación y construcción para usos dotacionales, sin embargo no precisa sobre qué área se calcula.**

**8.1. El índice de ocupación se calcula sobre el área útil?**

**8.2. El índice de construcción se calcula sobre el área neta urbanizable?**

El artículo 79 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece la edificabilidad de los usos dotacionales.

En el cuadro de índices del citado artículo se establece para cada subgrupo de usos dotacionales la expresión "área útil", lo cual indica que tanto el índice de ocupación como el índice de construcción se calculan en función de esta.

**9. Parámetros señalados en los artículos 81, 82 y 88 para manejo de Zonas verdes de Cementerios y Clubes así como los lineamientos de parques.**

**9.1. Sobre qué área se calcula el porcentaje de Cobertura Forestal, Cobertura Arbustiva, Cuerpos Lénticos, Melíferas y Ornitóceras Permeabilidad y Retención, Superficies duras, y Visibilidad de lo Construido?**

En el numeral 3.1 del presente documento se indicó el área sobre la cual se calcula el porcentaje de Cobertura Forestal, Cobertura Arbustiva, Cuerpos Lénticos, Melíferas y Ornitóceras Permeabilidad y Retención, Superficies duras, y Visibilidad de lo Construido.

**10. El artículo 89 establece condiciones respecto al espacio público y al espacio público efectivo.**

**10.1. Como se pueden determinar sus condiciones en las licencias de urbanización?**

**10.2. Como se verifica su cumplimiento en las licencias de construcción?**

Los índices de espacio público efectivo y de espacio público por habitante corresponden a indicadores establecidos en las normas nacionales y distritales aplicables sobre la materia.

Teniendo en cuenta que las licencias urbanísticas se expiden con fundamento en los parámetros definidos en el plan de ordenamiento territorial, en el plan de ordenamiento zonal y en los planes parciales, serán estos los que determinarán las condiciones que deberán ser tenidas en cuenta para la expedición de las licencias mediante la determinación de porcentajes de cesión, destinación de suelo para componentes de la estructura ecológica principal y aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios.

Se concluye por lo tanto que en las licencias de urbanización, el cumplimiento de los índices de espacio público por habitante, se determina con las cesiones obligatorias y el cumplimiento de las demás cargas establecidas en el Plan Zonal del Norte y su sistema de reparto de cargas y beneficios, y si es el caso, según lo dispuesto en los planes parciales.

En principio en las licencias de construcción no se verifican temas relacionados con el cumplimiento de los indicadores de espacio público. Ahora bien, en el evento que esto se requiera se deberán acoger las disposiciones que para el efecto se establezcan en los respectivos planes parciales y licencias de urbanización.

## 11. El artículo 101 establece los lineamientos sobre los manejos del ruido.

### 11.1. Como se determina el cumplimiento de los niveles máximos de ruido por área de actividad en la verificación que debe hacer el curador urbano para determinar la viabilidad de una licencia urbanística?

El artículo 101 del Decreto Distrital 088 de 2017 contiene los lineamientos sobre el manejo del ruido dentro del ámbito de aplicación del Plan Zonal del Norte.

El inciso primero de este artículo señala que los niveles máximos de ruido se aplican de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 627 de 2006 "por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental" expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

La citada Resolución establece en su artículo 28 lo siguiente:

**"Artículo 28. Competencia.** Las Corporaciones Autónomas Regionales, las de Desarrollo Sostenible y las Autoridades Ambientales a que se refiere el artículo 66 de la Ley 99 de 1993, y el artículo 13 de la Ley 768 de 2002, ejercerán las funciones de evaluación, control y seguimiento ambiental, a lo dispuesto en la presente resolución, de conformidad con las competencias asignadas por la Ley 99 de 1993 y sus disposiciones reglamentarias".

Según lo dispuesto en este artículo, es competencia de la Corporación Autónoma Regional y de la Secretaría Distrital de Ambiente, ejercer las funciones de evaluación, control y seguimiento ambiental del control del ruido.

De acuerdo con lo expuesto, los curadores urbanos deberán indicar en la correspondiente licencia urbanística la obligación de cumplir con los niveles máximos de ruido por área de actividad, pero el control y seguimiento le corresponde a la Secretaría Distrital de Ambiente en suelo urbano.

**11.2. El área de influencia aeronáutica y aeroportuaria se encuentra definida?**

**11.3. Cuáles son las zonas afectadas por el aeropuerto Guaymaral?**

El numeral 3.2 del Documento Técnico de Soporte del Plan Zonal del Norte contiene el análisis de las determinantes ambientales.

En la tabla 3-2 que hace parte del citado numeral se señalan los instrumentos de obligatorio cumplimiento de acuerdo con cada determinante.

Respecto a la infraestructura básica aeroportuaria señala que *“El aeropuerto Flaminio Suarez Camacho – Aeropuerto Guaymaral es de categoría A y B, el cual maneja el tipo de aproximación VFR reglas de vuelo visual, lo cual es un indicador de aeródromo con operaciones exclusivamente visuales, confieren restricciones aeronáuticas para el uso de suelos en áreas aledañas a los aeródromos como son: las restricciones por ruido aeronáutico, la eliminación de infraestructura como obstáculos físicos a la navegación y las restricciones por avifauna. El área de aproximación pega con plan parcial bosque, porvenir y sauces. El Área de cono de aproximación se encuentra demarcada en el mapa 07 de la zonificación ambiental de la Reserva Forestal Regional Productora del Norte”*.

En esta cita se observa que el área de cono de aproximación del aeropuerto se encuentra definida de manera general en el Mapa No. 07 de la zonificación ambiental de la Reserva Forestal Regional Productora del Norte.

No obstante lo anterior, los proyectos urbanísticos deberán presentar la respectiva consulta ante la Aeronáutica Civil, de tal manera que se indique de manera concreta para su proyecto las restricciones que deberán aplicarse.

**12. Sobre el Numeral 4 artículo 13 el cual se refiere a la no aplicación del tratamiento de renovación urbana en predios con licencias temporales.**

**12.1. Se debe entender que esta excepción en la aplicación del Tratamiento de Renovación Urbana aplica a los actos administrativos concedidos en aplicación del artículo 179 del Decreto 190 de 2004 – POT?**

El artículo 179 del Plan de Ordenamiento Territorial establece que "(...) Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana".

El numeral 5 de la Circular No. 008 del 23 de junio de 2005 señala lo siguiente: "En aplicación del artículo 179 del decreto 190 de 2004 (Compilación POT), los usos temporales para los predios que contengan zonas de reserva, deben corresponder a los usos permitidos en el sector normativo respectivo, dado que la aplicación de este artículo está supeditada a las definiciones de la normatividad urbanística especificada en las Unidades de Planeamiento Zonal (...)".

De esta manera se debe entender que el numeral 4 del artículo 13 del Decreto Distrital 088 de 2017 hace referencia a los actos administrativos concedidos en aplicación del Decreto 179 del Decreto 190 de 2004.

### 13. Respecto al artículo 104 – Tratamiento de Desarrollo.

#### 13.1. La existencia de edificaciones al amparo de licencias de construcción excluye al predio del tratamiento de desarrollo?

De conformidad con el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "(...) 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 (...)".

El párrafo del mismo artículo señala que "(...) En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley (...)". (Subraya por fuera del texto original).

En el Distrito el tratamiento de desarrollo se reglamentó por medio del Decreto Distrital 327 de 2004. El párrafo del artículo 3 de este Decreto señaló lo siguiente:

*"(...) Parágrafo: No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo:*

- a. *Las zonas de riesgo alto no mitigable indicadas en Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, así como las que sean identificadas con posterioridad, por las autoridades competentes.*
- b. *Las zonas localizadas en suelo de protección.*
- c. *Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo.*
- d. *Los barrios antiguos que no fueron objeto de desarrollo clandestino.*
- e. *Los desarrollos que son objeto de legalización, en cumplimiento de las normas vigentes en la materia (...)"*. (Subrayas por fuera del texto original).

De conformidad con lo expuesto, las normas nacionales y distritales que reglamentan el tratamiento de desarrollo excluyen los "Predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes" (Decreto Nacional 1077 de 2015) y "Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo" (Decreto Distrital 327 de 2004).

Por su parte, el parágrafo del artículo 103 del Decreto Distrital 088 de 2017 que hace referencia a los tratamientos urbanísticos dentro del ámbito del Plan Zonal del Norte, señala lo siguiente: "(...) 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".

**13.2. Cuáles son los predios, al interior del ámbito de aplicación del Decreto 088 de 2017, que se encuentran en zonas o barrios consolidados? Cuál es el documento idóneo para determinar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones de una licencia urbanística?**

Los predios consolidados se encuentran definidos en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Zonal del Norte.

No obstante lo anterior, se debe tener en cuenta que el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004 disponen que el tratamiento de desarrollo se aplica a predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

En esta medida, los predios que se encuentren consolidados, que cuenten con infraestructura de servicios públicos y vías, y en los cuales se haya dado cumplimiento a las obligaciones consagradas en las respectivas licencias (sea de urbanización o de construcción), no le resultará aplicable el tratamiento de desarrollo.

En consecuencia los documentos idóneos para verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas son las licencias urbanísticas y los respectivos documentos expedidos por las autoridades competentes en cuanto entrega y escrituración de zonas de cesión, infraestructura vial y de servicios públicos, y disponibilidad de redes locales de servicios públicos, accesibilidad vial, entre otros aspectos.

Los curadores urbanos de conformidad con el artículo 2.2.6.6.1.2 de Decreto Nacional 1077 de 2017 ejercen "(...) una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción".

De esta manera, en ejercicio de su competencia los curadores urbanos deberán verificar cual es la norma aplicable a predios que sean sometidos a su conocimiento, lo cual incluye verificar el tratamiento urbanístico.

**13.3. Pueden los predios que no hacen parte de plan parcial solicitar una solicitud de licencia de urbanización directamente ante el curador urbano?**

El artículo 105 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece lo siguiente:

**"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	Predio o predios que hagan parte de los Planes Parciales predelimitados en el Plano No. 13 "Delimitación de Planes Parciales" del presente decreto.
Mediante la aprobación de un Proyecto Urbanístico	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 norma que lo modifique, a los cuales les aplique el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo de



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

General o Licencia de Urbanización	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".

De esta manera aquellos predios a los cuales se les haya asignado tratamiento de desarrollo y que no se encuentren dentro de la delimitación de un plan parcial podrán ser desarrollados mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización.

La Sección B del Subcapítulo I del Capítulo 2 del Título III del Decreto Distrital 088 de 2017 contiene las "Normas Urbanísticas para los sectores sujetos al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo que no se encuentran dentro del ámbito de los Planes Parciales", el cual comprende los artículos 136, 137, 138 y 139.

En estos artículos se encuentra reglamentadas las condiciones jurídicas y urbanísticas para la radicación de licencias de urbanización para predios que no se encuentran dentro de la delimitación de los planes parciales, teniendo presente que dentro del sistema de reparto de cargas y beneficios la mayor edificabilidad se podrá utilizar una vez se asuman las cargas respectivas.

Adicional a lo anterior, los predios que se encuentren bajo el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana podrán solicitar una licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 141 y siguientes del Decreto Distrital 088 de 2017.

Es importante tener en cuenta que el inciso segundo del artículo 170 del Decreto 088 de 2017 establece que "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 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."

#### 14. Respecto al artículo 106 del decreto Distrital 088 de 2017

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259202



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

**14.1. Los predios que se desarrollen por fuera del ámbito de planes parciales, que presentan amenaza por inundación media o alta, cuentan también con la posibilidad de adelantar procesos de urbanización modificando la condición de amenaza, mediante un estudio técnico adelantado por el IDIGER, o la autoridad competente?**

El párrafo del artículo 128 del Plan de Ordenamiento Territorial establece respecto a las áreas urbanas en zonas de amenaza por inundación que *"Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenaza por inundación". La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) completará la información relacionada con las áreas urbanas en amenaza por inundación por otros cursos de agua en el Distrito Capital"*.

El artículo 93 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece respecto a zonas con amenazas de inundación, remoción en masa o de riesgo tecnológico lo siguiente:

*"Los predios ubicados en cualquiera de las situaciones enunciadas deberán someterse a aprobación de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE). Esta entidad señalará los estudios de mitigación de riesgo que deben someterse a su consideración, como requisito previo para la expedición de las licencias de urbanización y construcción, de conformidad a lo dispuesto en el Subcapítulo 6 del Título 1 y en los planos correspondientes*

*En las zonas clasificadas de alto riesgo no mitigable no se permite desarrollo alguno"*.

De conformidad con lo expuesto, le corresponde al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER (Anteriormente DPAE y FOPAE) completar la información relacionada con áreas urbanas en amenaza por inundación por otros cursos de agua, así como la aprobación de los estudios de mitigación de riesgo que deben someterse a su consideración, como requisito previo para la expedición de las licencias de urbanización y construcción,

El numeral 1 del literal a) del artículo 6 del Decreto 327 de 2004 señala lo siguiente:

**"ARTÍCULO 6. PROCESO DE URBANIZACIÓN EN ZONAS SUJETAS A AMENAZA MEDIA O ALTA O EN ZONAS DE CANTERA.**

*En desarrollo de los artículos 141 y 393 del Decreto 190 de 2004, se establecen las siguientes disposiciones:*

- a. *En zonas sujetas a amenaza: Para adelantar procesos de urbanización en predios ubicados en zonas sujetas a amenaza señalados en los **planos número 3, 4 y 7 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá** y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:*

*1. En el caso de zonas en amenaza por inundación (Mapa No. 3 POT), cumplir con las siguientes exigencias:*

*En los predios localizados en zonas que presentan amenaza alta por inundación no se podrán adelantar procesos de urbanización.*

*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 la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAAE, en coordinación con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB". (Negrilla por fuera del texto original)*

Los numerales 1 y 2 del artículo 106 del Plan Zonal del Norte establecen lo siguiente:

*"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 Aseo de Bogotá -EAB". (Negrilla por fuera del texto original).*

De la comparación de estos artículos se observa que mientras el artículo 6 del Decreto Distrital 327 de 2004 restringe los procesos de urbanización en zonas de amenaza alta por inundación sin excepción, el numeral 1 del artículo 106 del Decreto Distrital 088 de 2017 permite la modificación de la condición mediante estudio técnico del IDIGER o la autoridad que haga sus veces como requisito previo para la solicitud del plan parcial.

De esta manera en los eventos en que se presente amenaza media por inundación el desarrollo de los predios estará condicionado a la adopción de

medidas de mitigación que defina el Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - IDIGER, en coordinación con la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá –EAB.

En los eventos en que el desarrollo del predio deba estar antecedido de un plan parcial se procederá a radicar, junto con su formulación, la modificación de la condición mediante estudio técnico del IDIGER.

Para el caso de los predios que encontrándose en amenaza alta por inundación deban desarrollarse mediante licencias de urbanización sin adopción previa de un plan parcial, su desarrollo se encontrará restringido hasta tanto mediante un estudio técnico avalado por el IDIGER o la Autoridad que haga sus veces se realice la precisión cartográfica de los mapas del Plan de Ordenamiento Territorial ajustando la condición de amenaza en los términos del inciso segundo del párrafo tercero del artículo 12 de la Ley 388 de 1997 adicionado por el Decreto Ley 019 de 2012.

#### **15. Respecto a los radios de giro y la vigencia del Decreto Distrital 323 de 1992.**

- 15.1. Al afirmar que la tabla de radios en sectores desarrollados incluida en el Decreto 323 de 1992 se encuentra vigente es esta la exigible? La tabla de radios de sectores desarrollados incluida en el Decreto 323 de 1992 también contempla vías de la malla vial arteria, estas dimensiones son exigibles, teniendo en cuenta que la disposición que genera la inquietud únicamente regula la malla vial local Vehicular? Cuando y como se deben aplicar los radios de giro sencillos y compuestos?**

El Cuadro No. 1 anexo al Decreto Distrital 323 de 1992 contiene las condiciones mínimas que se deben exigir respecto a los radios de giro de las vías vehiculares en general.

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta que el Plan Zonal del Norte adoptado mediante Decreto Distrital 088 de 2017 es una norma que reglamenta y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial, los radios de giro que se deben exigir son los establecidos en el Documento Técnico de Soporte de conformidad con el numeral 1.2 del artículo 119 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Según se indica en el numeral 15.2.2 del Documento Técnico de Soporte del Plan Zonal del Norte, para aplicar los radios "(...) se debe presentar el diseño geométrico y

*análisis correspondiente de la utilización de los radios de acuerdo con el caso en estudio. Estos diseños se deben presentar a la Secretaría Distrital de Planeación a la dirección de vías, transporte y servicios públicos para análisis de la propuesta junto con la dirección del taller del espacio público (...)*".

## **16. Respecto al artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017- Normas Volumétricas**

### **16.1. El último inciso del numeral 1.1. del artículo 122 señala la exigencia de aislamiento a los predios separados por espacio público. Si está regulando el manejo de alturas, cuál es el aislamiento que se señala se debe cumplir?**

El primer inciso del numeral 1.1 del artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017 señala una condición normativa general. Al final de este inciso se menciona que *"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"*.

Los incisos segundo y tercero señalan dos escenarios de cumplimiento de la afirmación final del inciso primero citada en el párrafo anterior.

En consecuencia, el último inciso del artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece la forma de cumplimiento del ancho del aislamiento previamente citado contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización.

### **16.2. El numeral 2. Del artículo 122 señala que las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada o continua. Cómo se determina si es obligatoria la tipología continua o aislada?**

El numeral 2 del artículo 122 establece que *"(...) las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada o continua, con el cumplimiento de las siguientes reglas:(...)"*.

Esta afirmación determina que las construcciones podrán desarrollarse mediante las dos tipologías, sin embargo la aplicación de una u otra está supeditada al cumplimiento de lo dispuesto en el mismo numeral.

Teniendo en cuenta que las licencias de construcción se expiden con fundamento en lo dispuesto en las licencias de urbanización y de las normas urbanísticas del sector del predio sobre el cual se solicitan, los Planes Parciales y las licencias de urbanización determinarán las condiciones de aplicación de la respectiva tipología.

**16.3. El numeral 2.1. señala las reglas de la tipología continua. Cómo se determina el empate lateral con las construcciones vecinas?**

El numeral 2.1 del artículo 122, establece respecto a la Tipología Continua que *"(...) 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"* (Subraya fuera de texto).

De lo subrayado en el texto anterior se colige que el empate lateral debe darse teniendo en cuenta la totalidad de la altura de la edificación vecina.

Si se pretende desarrollar una mayor altura se debe dar aplicación a lo dispuesto en el texto restante del mismo numeral, según el cual *"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 del empate. (...)"*.

**16.4. El empate lateral se exige a partir de algún número de pisos?**

**16.5. El empate se establece por número de pisos o por altura en metros?**

De acuerdo con lo dispuesto en el citado numeral 2.1 del artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, el empate se debe prever *"garantizando la continuidad de la altura"*, por ende no depende del número de pisos sino de la altura de la edificación en metros.

La altura a partir de la cual se debe prever el empate lateral se determinará en los correspondientes Planes Parciales y Licencias de Urbanización, cumpliendo con las demás normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017.

**17. El artículo 124 regula los cerramientos, en el numeral 3 se permite un cerramiento contra espacio público en un máximo del 25% del perímetro de la manzana.**

**17.1. Cómo se aplica este cerramiento si no hay antejardines?**

El numeral 3 del artículo 124 del Decreto Distrital 088 de 2017 señala lo siguiente:

Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones:

*"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:*

*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".*

De conformidad con lo dispuesto en este artículo, los cerramientos se permiten sobre espacio público independientemente de la existencia o no de antejardines.

Respecto a la posibilidad de hacer el cerramiento de antejardines se debe verificar la reglamentación que al respecto se encuentra en el artículo 270 del Plan de Ordenamiento Territorial.

**17.2. A qué tipo de cerramiento corresponde?**

Se refiere al elemento arquitectónico que se requiere para cerrar predios privados del espacio público colindante.

**18. Sobre el artículo 126.**

**18.1. Como se tramita un predio con uso Dotacional para cualquier tipo de solicitud o reforzamiento estructural si está dentro de un plan parcial?**

El artículo 98 del Decreto Distrital 088 de 2017 señala lo siguiente "(...) 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 (...).

Dentro de las normas que hacen parte del citado subcapítulo se encuentra el artículo 75 que contiene las normas para la aplicación de los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo para inmuebles con uso dotacional en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca.

De esta manera, las solicitudes sobre inmuebles con uso dotacional ubicados dentro de la delimitación de planes parciales deberán dar cumplimiento a las condiciones señaladas en el numeral 1 de dicho artículo.

Respecto a las licencias de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural se dará respuesta en la siguiente pregunta.

**18.2. Se entiende que hasta que no se adopte el Plan Parcial no es posible expedir licencias, inclusive para reforzamiento estructural?**

El numeral 6 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 1203 de 2017, define la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural como "(...) la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural."

De esta manera, si bien las licencias de reforzamiento estructural constituyen modalidades de licencias de construcción, en esta no se autoriza un mayor aprovechamiento ni implica la aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las requeridas para adecuar las edificaciones a niveles adecuados de seguridad sismoresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios y el Reglamento Colombiano de

Construcción Sismoresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, dentro del límite de condiciones contenidas en su definición.

Por lo anterior, la aprobación de licencias de construcción únicamente en la modalidad de reforzamiento estructural no está sujeta a la aprobación previa del respectivo Plan Parcial ni de la respectiva licencia de urbanización.

### **18.3. Porque no quedaron todos los predios sujetos a tratamiento de desarrollo dentro de los planes parciales?**

Teniendo en cuenta que la asignación de tratamientos responde a las condiciones de cada sector y que dentro de la delimitación de planes parciales se pueden incluir zonas con tratamientos diferentes al tratamiento de desarrollo, cada sector o predio puede tener tratamientos diferentes no obstante encontrarse dentro de la delimitación del Plan Zonal del Norte.

En el Documento Técnico de Soporte del Decreto 088 de 2017 respecto a la revisión de la predelimitación de los planes parciales contenida en el Decreto Distrital 043 de 2011, se señaló lo siguiente:

*(...) Con el objetivo de hacer más eficiente el proceso de formulación, viabilización, socialización y adopción de los planes parciales de Ciudad Lagos de Torca, se llevó a cabo una revisión de la delimitación establecida en el Decreto Distrital 043 de 2010.*

*En dicha revisión se identificaron planes parciales que combinaban predios desarrollables en vivienda, comercio y servicios con predios ya desarrollados con equipamientos dotacionales de educación. A partir de talleres de socialización con los propietarios y gestores de esos predios, se identificó que la diferencia de objetivos y visión de dichos usos dificultaban el procedimiento de formulación, viabilidad y adopción de esos planes parciales. Por esta razón, se dividieron los planes parciales de desarrollo en vivienda, comercio y servicios de aquellos que contenían equipamientos dotacionales, salvo aquellos casos en los cuales no era posible debido a que generaban áreas muy pequeñas en cada predelimitación.*

*Adicionalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 32º del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT-, todos los suelos de expansión urbana deben desarrollarse mediante Planes Parciales. La revisión de las predelimitaciones existentes identificó suelos de expansión que no se encontraban prelimitados, por lo anterior, se incluyeron nuevos planes parciales o se amplió el área de predelimitados de planes parciales ya planteados (...)*

De esta manera, la exclusión de predios sujetos a tratamiento de desarrollo de la delimitación de planes parciales obedece a criterios técnicos fundamentados en

las condiciones propias de cada uno, así como su eventual participación en el sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Zonal del Norte.

### **19. Respecto a los índices de ocupación y construcción indicados en los artículos 127 y 139 del Decreto 088 de 2017.**

#### **19.1 Como se cruzan estas condiciones de índices y cuales se aplicarían?**

Antes del análisis del contexto de aplicación normativa de cada uno de los citados artículos, es importante señalar que el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece las condiciones de cumplimiento de la obligación de destinar suelo para vivienda de interés prioritario en el cual se señalan índices de construcción u ocupación. Para efectos de la presente respuesta se entiende que la consulta obedece al artículo 138 del citado Decreto, el cual se refiere a los aprovechamientos urbanísticos en las licencias urbanísticas.

El artículo 127 del Decreto 088 de 2017, cuyo epígrafe es "*Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales*" hace parte de la Sección A – Planes Parciales de Desarrollo, del Subcapítulo I – Tratamiento de Desarrollo, del Capítulo 2 – Tratamientos urbanísticos, del Título III – Norma Urbanística. Es decir que este artículo contiene las disposiciones sobre aprovechamientos de predios a los cuales se les asignó el tratamiento de desarrollo y para los cuales se deba adoptar previamente un plan parcial.

Por otra parte, el artículo 138 del citado Decreto cuyo epígrafe es "*Aprovechamientos urbanísticos en las licencias urbanísticas*", hace parte de la Sección B - Normas Urbanísticas para los sectores sujetos al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo que no se encuentran dentro del ámbito de los Planes Parciales, del citado Subcapítulo I denominado Tratamiento de Desarrollo. Es decir que los índices señalados en el artículo 138 del Decreto Distrital 088 de 2017 resultan aplicables a aquellos predios a los cuales se les asignó el tratamiento de desarrollo que no se encuentran dentro de la delimitación de los planes parciales del Plan Zonal del Norte.

#### **19.2 Los rangos 1, 2, 3 a los que se refiere son los mismos señalados en el POT para el tratamiento de desarrollo, y por lo tanto definen la edificabilidad adicional independiente del uso que se proponga?**

Tanto el artículo 127 como el artículo 138 del Decreto Distrital 088 de 2017 contienen el siguiente cuadro de edificabilidad según los usos propuestos:

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

El párrafo 4 del artículo 127 señala que "(...) Siempre que se dé 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."

El párrafo 4. del artículo 138 dispone lo siguiente: "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."

Teniendo en cuenta que los párrafos 4 de los artículos 127 y 138 hacen remisión expresa al artículo 362 del Plan de Ordenamiento Territorial se concluye que los rangos 1, 2 y 3 son los contemplados en este Plan.

En este contexto, la duda se plantea en la articulación del cuadro expuesto con los índices máximos permitidos, toda vez que en el rango 1 del artículo 362 del Plan de Ordenamiento Territorial se permiten hasta 2,75 y el máximo permitido en el Plan de Ordenamiento Zonal es de 2,55 únicamente para el uso de comercio y servicios. Así mismo, en el citado artículo del Plan de Ordenamiento Territorial se

establece como índice máximo de construcción del rango 2 un total de 2,00 y del rango 3 un total de 1,75.

Al respecto es importante citar un fragmento de las conclusiones del análisis del reparto de cargas que se concreta en el numeral 20.1.1.2 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 088 de 2017, tal y como se expone a continuación:

*"(...) Como se puede ver en el ejercicio realizado en el capítulo de edificabilidad adicional por asunción de cargas generales, es sobre estas 588 hectáreas que se realizan las estimaciones de viviendas y de cierre financiero del proyecto.*

**En una aplicación del índice esperado, el desarrollo del proyecto generaría 6,689,801 Unidades Representativas de Aporte, que se establece como el número máximo de Unidades Representativas de Aporte que el Fideicomiso Lagos de Torca puede llegar a expedir (...)**

De conformidad con los cuadros que hacen parte del mismo análisis, el índice de construcción esperado para vivienda de interés prioritario es de 1,20, para vivienda de interés social de 1,70, para otro tipo de viviendas de 2,05, para comercio y servicios 2,55 y para usos dotacionales de 1,5.

Se debe tener en cuenta que tanto los planes de ordenamiento zonal como los planes parciales concretan, reglamentan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial. En este caso, para el ámbito de aplicación del Decreto Distrital 088 de 2017 se concretaron los índices y rangos del artículo 362 del POT en índices inferiores en función del uso y de la ubicación del plan parcial respecto a vías arteriales y sectores consolidados.

## **20. Respecto a la acreditación de los pagos de aportes voluntarios a cargas generales dentro de los treinta (30) días siguientes a la carta de viabilidad.**

### **20.1. Estos pagos deben ser totales o se permite el pago parcial?**

El artículo 183 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece lo siguiente:

**"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 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".

De conformidad con lo expuesto el pago deberá ser total salvo que se presenten avales bancarios, pólizas de cumplimiento o mecanismos fiduciarios como



garantía, caso en el cual se deberá hacer un pago inmediato equivalente al 20% antes de alcanzar el punto de equilibrio. Con posterioridad a este deberá aportarse otro 40% y el porcentaje restante se deberá pagar en una cuota de 20% dentro de los seis (6) meses siguientes al primer aporte y un 20% final dentro de los doce (12) meses siguientes al primer aporte.

## 20.2. En caso de permitirse pagos parciales que tipo de condición debe incluirse en la Licencia Urbanística?

El artículo 191 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece el mecanismo de asignación efectiva de unidades representativas de aporte, señalando que se debe presentar ante la Secretaría Distrital de Planeación para que sea avalada por esta la certificación expedida por la fiduciaria en la cual se indiquen Unidades Representativas de Aporte, mediante acto administrativo de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

El numeral 2. del artículo 191 establece lo siguiente para los 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 (...)".

Es importante tener en cuenta que el artículo 85 del citado Decreto establece lo siguiente:

"(...) 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 (...)".

De conformidad con este artículo solo se entenderán consolidados los aprovechamientos urbanísticos adicionales en la medida en que se haya dado cumplimiento a las obligaciones asumidas. De esta manera se debe dejar claro que el otorgamiento de la licencia y el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la misma no consolida el mayor aprovechamiento si no se llegaren a pagar las unidades representativas de aporte en los términos señalados en el artículo 183 del Decreto Distrital 088 de 2017.

## **21. Respecto al párrafo del artículo 149 sobre cálculo del índice de construcción en el aprovechamiento de reurbanización.**

### **21.1. Se debe entender que los pisos a los que hace referencia son en cualquier nivel, no necesariamente continuos?**

El párrafo del artículo 149 señala que *“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”*. (Negrilla pro fuera del texto original).

En este párrafo se observa que la pregunta planteada hace referencia a la exclusión de la contabilización dentro del índice de construcción de las áreas de estacionamientos, circulaciones y zonas de maniobra localizadas en sótanos, semisótanos y hasta 3 pisos superiores.

Teniendo en cuenta que el texto del citado artículo establece respecto a dicha exclusión que aplica para estacionamientos ubicados en “hasta” 3 pisos “superiores”, , los tres pisos (superiores a sótanos y semisótanos) no necesariamente tienen que ser continuos, pero si deben estar destinados únicamente a *“área de estacionamientos y las circulaciones y zonas de maniobra”*.

### **21.2. Está permitido usar la cubierta plana para estacionamientos, circulaciones o maniobras.**

Sea lo primero señalar que el párrafo del artículo 149 que es objeto de análisis no determina la utilización de las cubiertas destinadas a equipamiento comunal sino si las mismas se excluyen o no para efectos del cálculo del índice de construcción.



Las normas de destinación y localización de equipamientos comunales privados aplicables a cualquier tipo de tratamiento se encuentran en el artículo 164 del Decreto Distrital 088 de 2016. Para efectos de entender el alcance de lo permitido en la cubierta, el inciso primero de este artículo hace remisión al numeral 2 del artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016, así: *"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."*

La definición de cubierta del numeral 2 del artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016 es la siguiente: *"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 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."*

De la definición de cubiertas se observa que su destinación como equipamiento comunal no contempla su utilización para estacionamientos.

## 22. Respecto al ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación según el artículo 151 del Decreto 088 de 2017.

22.1. Se debe entender que los predios bajo el tratamiento de consolidación con cambio de patrón están involucrados en el mismo Tratamiento de consolidación con densificación moderada?



El artículo 367 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece las modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de consolidación distinguiendo como diferentes modalidades la consolidación con cambio de patrón y la consolidación con densificación moderada.

En este orden de ideas, si bien puede haber reglamentaciones conjuntas respecto a algunas de las normas aplicables a las categorías de tratamiento de consolidación, no necesariamente se pueden equiparar la consolidación con cambio de patrón y la consolidación con densificación moderada. Lo anterior debido a que según lo dispone el citado artículo la consolidación con cambio de patrón se orienta a zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción. Por otra parte, el tratamiento de consolidación con densificación moderada tiene como áreas de aplicación los barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.

El Capítulo II del Decreto Distrital 088 de 2017 contiene la reglamentación de los tratamientos urbanísticos en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca. El capítulo inicia con el artículo 103 que dispone lo siguiente respecto al tratamiento de consolidación:

*"ARTÍCULO 103 Tratamientos urbanísticos.*

*Se establecen los siguientes Tratamientos Urbanísticos en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca:*

*(...)*

*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.*

*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. (...)*" (Negrilla por fuera del texto original).

Se observa en este artículo que dentro de las modalidades del tratamiento de consolidación aplicables dentro del ámbito del Plan Zonal del Norte no se contempló la modalidad de cambio de patrón.

Así mismo se destaca en la cita anterior que el tratamiento de consolidación con densificación moderada se aplica únicamente para el sector de Canaima.

En las convenciones del Plano No. 11 de 21 de la cartografía oficial del Decreto 088 de 2017, se contemplan las mismas categorías del tratamiento de consolidación que se indican en el artículo 103 del mismo Decreto. En este plano se determina un área del sector Canaima como la única destinada para el tratamiento de consolidación en la modalidad de densificación moderada.

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro que si bien existen reglamentaciones conjuntas del tratamiento de consolidación en la modalidad de densificación moderada y en la modalidad de cambio de patrón, dentro del ámbito del Plan Zonal del Norte únicamente se aplica el primero de estos específicamente para el Sector Canaima.

**23. Respecto a los numerales 3 y 4 del artículo 163 que regulan las condiciones de los patios en el subsuelo señalando la dimensión mínima.**

**23.1. Cuando una edificación proyecte usos de comercio y servicios en sótanos y/o semisótanos, desde que nivel debe prever el patio?**

El patio se debe plantear en el nivel del piso del sótano o semisótano donde se encuentren estos usos propuestos.

**24. Respecto al artículo 165 referente a los estacionamientos.**

**24.1. En Ciudad Lagos de Torca como debe aplicarse la restricción?**

Mediante Decreto Distrital 080 de 2016 se actualizaron y unificaron las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictaron otras disposiciones.

El inciso primero del artículo 1 del citado Decreto señala que "(...) Las disposiciones del presente Decreto se aplicarán a los diferentes sectores normativos de las Unidades de Planeamiento Zonal y constituyen las normas urbanísticas comunes para la aplicación de sus fichas reglamentarias. En los casos en que los decretos reglamentarios de las UPZ contengan disposiciones en la respectiva materia que le sean contrarias a lo definido en el presente decreto, prevalecen las disposiciones contenidas en este decreto (...)".

De esta manera las disposiciones del Decreto Distrital 080 de 2016 únicamente resultan aplicables a las reglamentaciones de las unidades de planeamiento zonal más no a los planes de ordenamiento zonal que se adopten en el distrito.

No obstante lo anterior, por expresa remisión del parágrafo 5 del artículo 165 del Decreto Distrital 088 de 2017, a las condiciones para la construcción de estacionamientos le resultan aplicables las disposiciones del literal a) del numeral 3 del artículo 165 del Decreto Distrital 080 de 2016.

El numeral 1 del artículo 165 del Decreto Distrital 088 de 2017 señala lo siguiente:

"(...)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 (...)".

En este artículo no se establece si la zona de restricción de 6 metros se aplica en los eventos en que se exija o no antejardín.

Es importante destacar que este artículo hace parte del subcapítulo V del Capítulo 2 del Título III, que contiene normas comunes a todos los tratamientos.

Por otra parte, el numeral 3 del artículo 5 del Decreto Distrital 080 de 2016 señala lo siguiente:

*"(...) 3. Modalidades para la provisión de cupos de estacionamiento.*

*a. En el predio del proyecto.*

*Consiste en la provisión de la totalidad 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.*

***Para los Tratamientos de Consolidación con Densificación Moderada y Cambio de Patrón y Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación, en proyectos cuya exigencia de equipamiento comunal estipulada en el numeral 2 del artículo 4 del presente Decreto aplique, 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 según las correspondientes UPZ, con excepción del área estricta para acceso vehicular, según las siguientes consideraciones:***

*\*Cuando hay exigencia de antejardín:*

*(...)*

*- Cuando no hay exigencia de antejardín: la distancia mínima que se debe prever con la restricción corresponde a 5,00 metros tomados desde el lindero del predio, con excepción del área estricta para acceso vehicular (...)"*

La reglamentación contemplada en el literal a) del literal numeral 3 el artículo 5 del Decreto Distrital 080 de 2016 de una zona de restricción para la localización de estacionamientos en el predio del proyecto solo aplica para los tratamientos de consolidación con densificación moderada y cambio de patrón y de renovación urbana en la modalidad de reactivación, en proyectos cuya exigencia de equipamiento comunal estipulada en el numeral 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 080 de 2016 aplique, en el primer piso o en el nivel de acceso de las edificaciones frente al espacio público de carácter vehicular y peatonal.

De conformidad con lo anterior, la reglamentación general del Plan de Ordenamiento Zonal determina que la distancia de restricción será de 6 metros, sin embargo, a modo de excepción y en concreto respecto a edificaciones para las cuales no se exige antejardín y a los cuales se les hayan asignado tratamientos de consolidación con densificación moderada y cambio de patrón y de renovación urbana en la modalidad de reactivación, en proyectos cuya exigencia de equipamiento comunal estipulada en el numeral 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 080 de 2016 aplique, en el primer piso o en el nivel de acceso de las edificaciones frente al espacio público de carácter vehicular y peatonal, la restricción podrá ser de 5 metros.

**25. Respecto a la condición de alcanzar a la condición de asegurar las fuentes de financiamiento o recursos para la ejecución de la Operación 1 para que la Secretaría de Planeación o las curadurías.**

**25.1. Cuál es el mecanismo para que se dé anuncio al punto de equilibrio de obras de carga general por parte de la Fiduciaria y, en consecuencia, poder otorgar licencias urbanísticas en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca?**

Los incisos primero y segundo del artículo 170 del Decreto 088 de 2017 establecen lo siguiente:

*"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 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" (...).*

De acuerdo con este artículo no se podrán emitir viabilidades de planes parciales ni licencias urbanísticas entre tanto la fiduciaria certifique que se aseguraron las fuentes de financiamiento o los recursos para la ejecución de la Operación 1. En esta medida, el punto de equilibrio deberá ser certificado por la Fiduciaria para que

sea viable proceder con dichas actuaciones sin que ello requiere un anuncio especial.

**25.2. Las solicitudes de reforzamientos estructurales se entienden restringidas hasta que se determine el punto de equilibrio?**

Tal y como se expuso anteriormente en la respuesta N. 18.2, la solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural no autoriza un mayor aprovechamiento ni implica aprobación de usos ni autorización para aprobar obras diferentes a las requeridas para adecuar las edificaciones a niveles adecuados de seguridad sismoresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismoresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, dentro del límite de condiciones contenidas en su definición.

**26. Respecto a las normas de equivalencias el numeral 1 del artículo 181 contempla el ajuste del valor en dinero de cada unidad representativa de aporte.**

**26.1. Como se aplica el ajuste mensual una tasa efectiva anual mas el 5.6%?**

El numeral 1 del 181 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece: *"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."*

De acuerdo con lo citado, cada mes, el valor de la unidad representativa de aporte será ajustado multiplicado por uno más el IPC anual de los últimos doce meses elevados a la potencia de un doceavo.

A continuación se expone una fórmula que puede seguir como guía para determinar el ajuste mensual:

VTRA: Valor de la tasa representativa de aporte

IPC AUM: IPC anual de los últimos 12 meses

$$VTRA(t) = (VTRA(t-1) * (1 + IPC AUM + 5,6\%)^{1/12}) +$$

**27. Respecto a las derogatorias del artículo 255.**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

### 27.1. Juridicamente como debe considerarse el Decreto 140 de 2012 respecto a su vigencia?

El 28 de marzo de 2012 el Alcalde Mayor expidió el Decreto 140 de 2012 "Por medio del cual se deroga el Decreto Distrital 537 de 2011, y los artículos 71 y 72 del Decreto 043 de 2010 y 37 del Decreto Distrital 464 de 2011, y se dictan otras disposiciones".

Este Decreto tuvo como objeto la derogatoria expresa de las disposiciones que dentro del marco del Plan de Ordenamiento Zonal Norte contenían los Decretos 537 de 2011, 043 de 2010 y 464 de 2011 acerca del intercambio de suelos por derechos de edificabilidad.

Teniendo en cuenta que el Decreto Distrital 140 de 2012 es un Decreto derogatorio, no es necesario pronunciarse respecto a la vigencia del mismo toda vez que su objeto se agotó al momento de su expedición.

En los términos expuestos se da respuesta a su solicitud dentro de lo establecido en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo sustituido por el artículo 1ª de la Ley 1755 de 2015, según el cual "Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".

Cordialmente,



**CAMILO CARDONA CASIS**  
Subsecretario Jurídico



**MAURICIO ENRIQUE ACOSTA PINILLA**  
Subsecretario de Planeación Territorial

Revisó Miguel Henao Henao – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Verónica Ardila Vernaza – Directora de Norma Urbana  
Úrsula Ablanque Mejía - Directora de Planes Parciales  
Eduardo Nates Morón – Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos  
Luis Fernando Barrera Muñoz – Director de Planes Maestros y Complementarios.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**