



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. 497 DE 30 OCT. 2012

"Por el cual se modifica el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No. 108- Zona Industrial y No. 111- Puente Aranda"

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.,

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los Artículos 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993, 334 y 426 del Decreto Distrital 190 de 2004, y,

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto Distrital 317 de 2011 se adoptó la reglamentación para las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No. 108-Zona Industrial, y 111-Puente Aranda, y las fichas reglamentarias correspondientes a los sectores normativos que la conforman.

Que la Secretaría Distrital de Planeación en el marco del seguimiento permanente a los instrumentos de planeación, estudió el estado actual de los ámbitos geográficos que conforman las respectivas UPZ y evidenció tres sectores que debido a sus condiciones urbanísticas deben ser objeto de ajuste para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 359 y demás disposiciones pertinentes del Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el Decreto Distrital 317 de 2011, en lo que respecta a la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 108-Zona Industrial, catalogó al sector normativo No. 4 como un Área Urbana Integral, Zona Múltiple, con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Asimismo, identificó el área comprendida entre la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), la Avenida de Las Américas (AC 23), la Avenida del Ferrocarril de Occidente (AC 22), la Diagonal 19 C BIS y la Avenida Carrera 36, del sector normativo No. 1, subsector de usos I y subsector de edificabilidad A, como un Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

Que frente a la situación detectada en el sector normativo 4 de la UPZ No. 108-Zona Industrial, mediante Resolución 0851 de 2012, la Secretaría Distrital de Planeación dilucidó las imprecisiones cartográficas contenidas en los planos No. 14 "Sistema de Espacio Público" y 27 "Tratamientos Urbanísticos" del Decreto Distrital 190 de 2004, y resolvió: 1) Excluir del sistema de espacio público, el área contigua al costado norte de la plaza cívica denominada "Plaza de la Hoja", la cual es objeto de desarrollo, conforme a las condiciones que siempre ha presentado, 2) Excluir del tratamiento urbanístico de renovación urbana a la totalidad del ámbito geográfico e incluirlo en el tratamiento urbanístico de desarrollo y 3) efectuar las actuaciones administrativas tendientes a la revisión y ajuste

Carrera 8 No. 10 – 65
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



ISO 9001: 2008
NTC GP 1000: 2009
BUREAU VERITAS
Certification



N° COB0201 / N° SP011
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Decreto N°. **497** DE 30 OCT. 2012

Página 2 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No. 108- Zona Industrial y No. 111 -Puente Aranda"

de la ficha reglamentaria correspondiente, de conformidad con el artículo 470 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que de acuerdo con lo anterior, se requiere ajustar el Decreto Distrital 317 de 2011 y la correspondiente ficha normativa conforme a lo dispuesto en la Resolución 0851 de 2012, por mandato del artículo 470 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que con respecto a la zona comprendida entre la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), la Avenida de Las Américas (AC 23), la Avenida del Ferrocarril de Occidente (AC 22), la Diagonal 19 C BIS y la Avenida Carrera 36, que hace parte del sector normativo 1 de la UPZ No. 108-Zona Industrial, la Secretaría Distrital de Planeación producto de los estudios efectuados evidenció que en razón a sus condiciones urbanísticas, de movilidad, de acceso al transporte masivo, de índices de construcción comparativamente bajos, y cercanía a centros de empleo, esta zona ofrece un potencial estratégico para el desarrollo residencial en la ciudad.

Que en este sentido, la dinámica socioeconómica de la ciudad exige una transformación de la zona descrita con el fin de hacer un uso más eficiente del suelo y de los soportes urbanos existentes generando posibilidades para el desarrollo de proyectos de vivienda, comercio y servicios, junto con el desarrollo de dotacionales y la generación de nuevo espacio público.

Que por su parte, la Ley 9ª de 1989, en su artículo 39 define el tratamiento de renovación urbana como aquel dirigido " (...) a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación urbana, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad (...)"

Que igualmente, el artículo 373 del Decreto Distrital 190 de 2004 define el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana como "(...) aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:

1). Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato;

Carrera 8 No. 10 – 65
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



ISO 9001: 2008
NTC GP 1000: 2009
BUREAU VERITAS
Certification

N° COSEMI: N° EPN12
2214200-FT-604 Versión 02



BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

497

Decreto N°. _____ DE 30 OCT. 2012

Página 3 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No. 108- Zona Industrial y No. 111 -Puente Aranda"

2). *Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan".*

Que en consecuencia, y efectuado el análisis urbanístico del caso, se considera necesario incorporar el área comprendida entre la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), la Avenida de Las Américas (AC 23), la Avenida del Ferrocarril de Occidente (AC 22) la Diagonal 19 C BIS y la Avenida Carrera 36, de la UPZ No. 108-Zona Industrial, al tratamiento de renovación urbana, y posibilitar así la expedición de normas de uso y edificabilidad acordes con el mismo.

Que la inclusión de las zonas industriales al tratamiento de renovación urbana se efectúa conforme a lo dispuesto en el párrafo del artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004, lo cual se hará siempre en la modalidad de redesarrollo.

Que de acuerdo con el artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004, las zonas sujetas al tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo deberán adelantar el procedimiento de adopción de plan parcial, que determinará el régimen de usos y las condiciones de edificabilidad aplicable al ámbito geográfico correspondiente.

Que por otra parte, la UPZ No. 111-Puente Aranda, identificó a la zona comprendida entre la Av. Centenario (Av. calle 13), la Carrera 52, la prolongación de la Calle 14 y el barrio Puente Aranda en el sector normativo 1, subsector de usos III, y subsector de edificabilidad C, como un Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

Que no obstante lo anterior, y conforme a las condiciones fácticas de la zona en mención, ésta se ajusta a lo dispuesto en el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004, que señala:

"El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, definidos en el Título III de la presente revisión".

(...) **Parágrafo.** *Se entiende por predios urbanizables no urbanizados aquellos ubicados en suelo urbano o de expansión que no han adelantado un proceso de urbanización y que pueden ser desarrollados urbanísticamente.*

Carrera 8 No. 10 – 65
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



ISO 9001: 2008
NTC GP 1000: 2009
BUREAU VERITAS
Certification
N° 003904 / N° 09013
2214200-FT-604 Versión 02



BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Decreto N°. **497** DE **30 OCT. 2012**

Página 4 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No. 108- Zona Industrial y No. 111 -Puente Aranda"

Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el proceso y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización, se someterán al tratamiento de desarrollo con el fin de hacer exigibles dichas obligaciones".

Asimismo, al artículo 3, literal b) del Decreto Distrital 327 de 2004 reglamentario del tratamiento de desarrollo, que establece lo siguiente:

"El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

(...) b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo."

Que por tanto y en razón del estudio técnico adelantado por la Secretaría Distrital de Planeación sobre la zona comprendida entre la Av. Centenario (Av. calle 13), la Carrera 52, la prolongación de la Calle 14 y el barrio Puente Aranda , se determinó que ésta debe incluirse en el tratamiento urbanístico de desarrollo.

Que para efectos de atender el mandato de participación ciudadana en ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó las siguientes actuaciones con el propósito de informar a los actores con injerencia en las UPZ 108-Zona Industrial- y UPZ 111-Puente Aranda- y a la ciudadanía en general, sobre las modificaciones propuestas al Decreto Distrital 317 de 2011:

- Publicación de dos avisos de prensa en el diario La República los días 31 de julio y 3 de agosto del año en curso, informando a los interesados sobre el proyecto de decreto modificadorio dispuesto en la página Web de esa entidad para revisión, propuestas y observaciones hasta el día 10 de agosto de 2012.
- Fijación de dos avisos en la Alcaldía Local de Puente Aranda, los días 31 de julio y 3 de agosto del año en curso, informando a los interesados sobre el proyecto de decreto modificadorio dispuesto en la página Web de esa entidad para revisión, propuestas y observaciones hasta el día 10 de agosto de 2012.

Carrera 8 No. 10 – 65
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



ISO 9001: 2008
NTC GP 1000: 2009
BUREAU VERITAS
Certification
N° 022384 / N° 09113
2214200-FT-604 Versión 02



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Decreto N°. 497 DE 30 OCT. 2012

Página 5 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No. 108- Zona Industrial y No. 111 -Puente Aranda"

Que dentro del plazo estimado para formular observaciones y propuestas al proyecto de decreto modificatorio del Decreto Distrital 317 de 2011, la Empresa de Renovación Urbana, mediante radicado 1-2012-35054 del 10 de agosto de 2012, reiteró lo expuesto en la comunicación 1-2011-43533, en el sentido de asignar al área comprendida entre la Avenida de Las Américas (AC 23), la Avenida del Ferrocarril de Occidente (AC 22) y la Avenida Pedro León Trabuchy (AK. 40) de la UPZ 111-Puente Aranda, el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, de conformidad con el análisis técnico realizado por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio 3-2011-15455.

Que una vez revisada la analizada la solicitud a que hace referencia el considerando anterior, y a partir de la evaluación técnica de la misma se considera viable la incorporación de la zona al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, dado que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 375 del Plan de Ordenamiento Territorial, el área objeto de transformación resulta necesaria para lograr los objetivos de la operación estratégica anillo de innovación, con la finalidad de lograr la articulación de la Operación Aeropuerto al occidente con la Operación Centro al oriente.

Que evaluadas las observaciones y realizados los estudios técnicos que soportan la viabilidad para el ajuste de las UPZ 108-Zona Industrial- y 111-Puente Aranda-, se considera pertinente efectuar la modificación del Decreto Distrital 317 de 2011.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º. Modificar el artículo 3º, literal C, Sistema de Espacio Público Construido-UPZ 108, Zona Industrial- del Decreto Distrital 317 de 2011, en el sentido de sustraer del ámbito identificado como plazas y plazoletas el área contigua al costado norte de la plaza cívica denominada "Plaza de la Hoja", la cual es objeto de desarrollo urbanístico.

Artículo 2º. Modificar el artículo 5º del Decreto Distrital 317 de 2011, Sector Normativo No. 4, en lo que respecta al Tratamiento Urbanístico, al pasar de Tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo, a Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Artículo 3º. Modificar el artículo 5º del Decreto Distrital 317 de 2011, en lo referente al Sector Normativo No. 1, incorporando la zona comprendida entre la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), la Avenida de Las Américas (AC 23), la Avenida del Ferrocarril de Occidente (AC 22), la Diagonal 19 C

Carrera 8 No. 10 – 65
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



ISO 9001: 2008
NTC GP 1000: 2009
BUREAU VERITAS
Certification



N° CO23281 / N° 02113
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Decreto N°. 497 DE 30 OCT. 2012

Página 6 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No. 108- Zona Industrial y No. 111 -Puente Aranda"

BIS y la Avenida Carrera 36, al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, la cual requerirá de la adopción de un plan parcial o planes parciales que establezcan el correspondiente sistema de reparto de cargas y beneficios.

Artículo 4°. Modificar el artículo 6° del Decreto Distrital 317 de 2011, en lo referente al Sector Normativo No. 1, incorporando la zona comprendida entre la Avenida de Las Américas (AC 23), la Avenida del Ferrocarril de Occidente (AC 22) y la Avenida Pedro León Trabuchy (AK. 40), al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, la cual requerirá de la adopción de un plan parcial o planes parciales que establezcan el correspondiente sistema de reparto de cargas y beneficios.

Parágrafo. Los predios que conforman las zonas identificadas en los artículos 3° y 4° del presente decreto, podrán mantener las condiciones normativas establecidas para el correspondiente sector normativo en las fichas reglamentarias del Decreto Distrital 317 de 2011. La definición de nuevos parámetros normativos será la reglamentada por el plan parcial respectivo.

Artículo 5°. Los hechos generadores de plusvalía de la zona comprendida entre la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), la Avenida de Las Américas (AC 23), la Avenida del Ferrocarril de Occidente (AC 22), la Diagonal 19 C BIS y la Avenida Carrera 36, y del área comprendida entre la Avenida de Las Américas (AC 23), la Avenida del Ferrocarril de Occidente (AC 22) y la Avenida Pedro León Trabuchy (AK. 40), se definirá en el acto administrativo que adopte el correspondiente plan parcial.

Parágrafo. En los avalúos o valores de referencia del suelo que para el efecto se realicen se tendrá en cuenta la normativa vigente con anterioridad a la expedición del presente Decreto, sin perjuicio de la aplicación de la obligación de destinar a la construcción efectiva de vivienda de interés prioritario (VIP) los porcentajes de suelo establecidos en el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012.

Artículo 6°. De conformidad con lo establecido en el numeral 1° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, los proyectos de planes parciales que se formulen en las áreas definidas en los artículos 3° y 4° del presente decreto, podrán ser elaborados por las entidades distritales, por las comunidades o por los particulares interesados.

Artículo 7°. Modificar el artículo 6° del Decreto Distrital 317 de 2011, en lo referente al sector normativo No.1, ajustando e incorporando al área comprendida entre la Av. Centenario (Av. calle 13), la Carrera 52, la prolongación de la Calle 14 y el barrio Puente Aranda al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, en el sector normativo No. 3, Área de Actividad Industrial, Zona Industrial.

Carrera 8 No. 10 – 65
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



ISO 9001: 2008
NTC GP 1000: 2009
BUREAU VERITAS
Certification



N° ORDEN: N° 09113
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Decreto N°. **497** DE **30 OCT. 2012**

Página 7 de 7

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No. 108- Zona Industrial y No. 111 -Puente Aranda"

Parágrafo. El régimen de usos y las condiciones de edificabilidad aplicables a los predios localizados en el sector normativo No. 3, serán los definidos en el Decreto Distrital 327 de 2004 y sus documentos anexos.

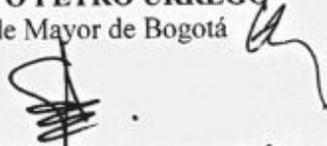
Artículo 8°. Hacen parte integral del presente decreto los planos anexos No. 1 "Zonas objeto inclusión al tratamiento de renovación urbana" y No. 2 "Zonas objeto de tratamiento de desarrollo".

Artículo 9°. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004; modifica en lo pertinente el Decreto Distrital 317 de 2011 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los **30 OCT. 2012**


GUSTAVO PETRO URREGO
Alcalde Mayor de Bogotá


GERARDO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

- Revisó: Liliana Maria Ospina / Subsecretaria de Planeación Territorial 
 Jose Antonio Velandia / Director de Patrimonio y Renovación Urbana 
 Armando Lozano Reyes / Director de Norma Urbana 
 Laura Lucia Diaz Mojic / Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos 
 Ximena Aguillón Mayorga / Subsecretaria Juridica 
 Maria Cristina Rojas - SDP 
 Adriana Montaña Garzón / Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 
 Jorge Iván Cárdenas/ Arquitecto Dirección de Norma Urbana 
 Elaboró: Israel Mauricio Llache Olaya / Abogado Contratista Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana 

Carrera 8 No. 10 – 65
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA

DECRETO N° 497 DE 30 OCT. 2012
 "POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO DISTRITAL 317 DE 2011, REGLAMENTARIO DE LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL UPZ No.108- ZONA INDUSTRIAL Y No. 111-PUENTE ARANDA"



ALCALDIA MAYOR
 DE BOGOTÁ D.C.
 Secretaría Distrital de
 PLANEACIÓN

CONVENCIONES

- Límite UPZ
 - Sectores Normativos
 - Zonas Incorporadas al Tratamiento de Renovación Urbana
 - Reservas Viales
 - Loteo
 - Parques
- Fuente: SIPP - IDRD - LAECT

GUSTAVO PETRO URREGO
 Alcalde Mayor de Bogotá

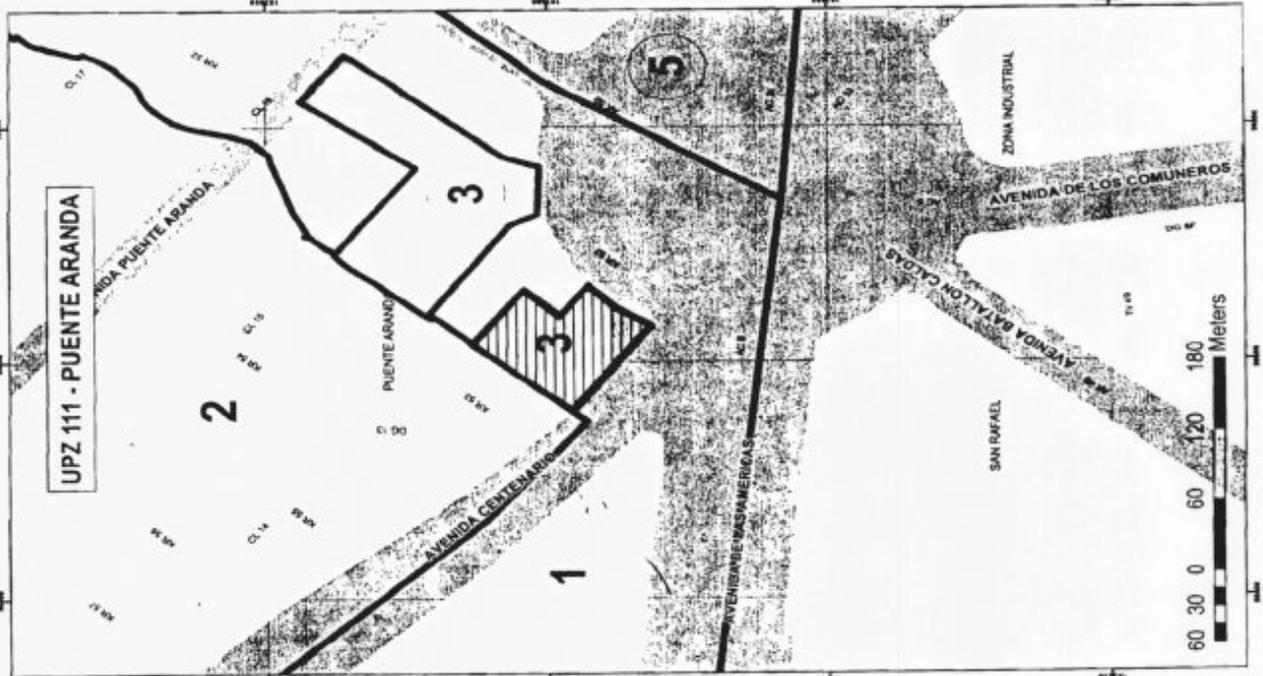
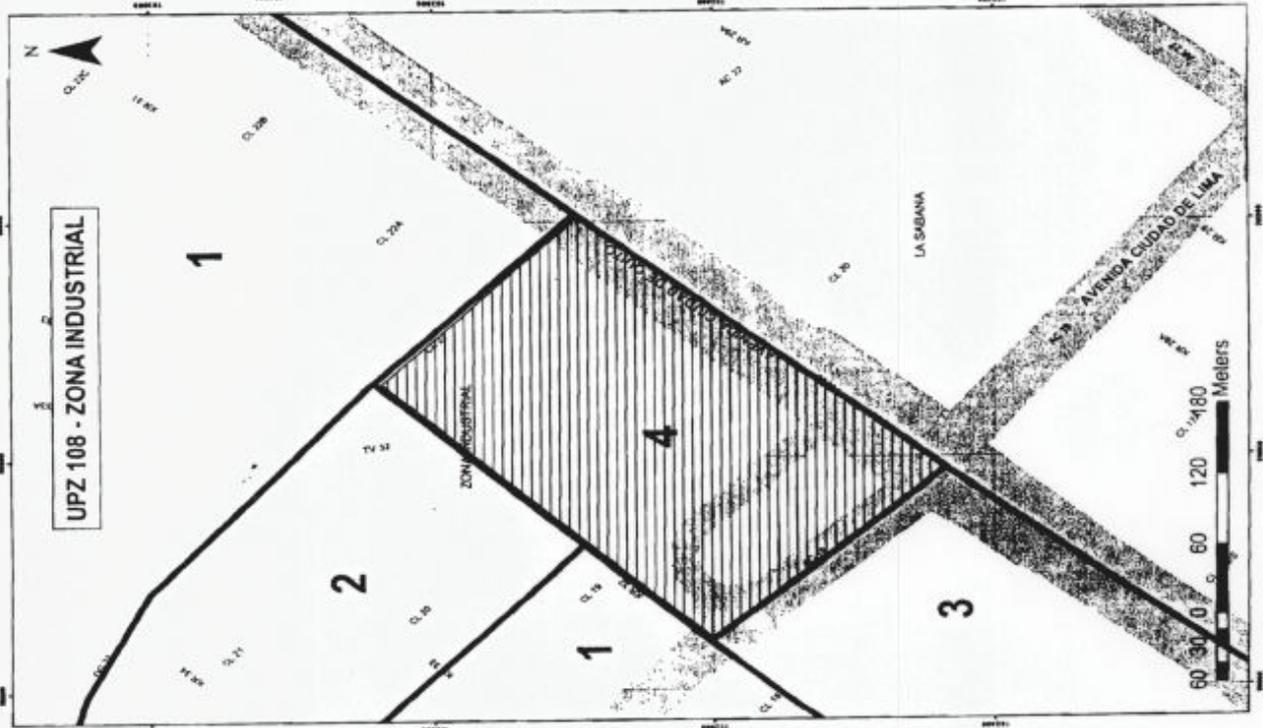
GERARDO IGNACIO ARDILA C.
 Secretario Distrital
 de Planeación

PLANO 1
 DE 2

BOGOTÁ
 HUMANANA

DECRETO N° 497 DE 30 OCT. 2012

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO DISTRITAL 317 DE 2011, REGLAMENTARIO DE LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL UPZ No.108- ZONA INDUSTRIAL Y No. 111-PUENTE ARANDA"



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CONVENCIONES

- Límite UPZ
- ① Sectores Normativos
- ▨ Zonas Incorporadas al Tratamiento de Desarrollo
- ▤ Reservas Viales
- ▧ Lotero
- ▩ Parques
- Fuente: SDP - URB - UAI/CD

GUSTAVO PETRO URREGO
Alcalde Mayor de Bogotá

GERARDO IGNACIO ARDILA C.
Secretario Distrital
de Planeación

PLANO 2
DE 2

BOGOTÁ
HUMANANA