
Decreto Número 595
(Noviembre 2 de 2017)

**“Por el cual se modifica y adiciona el Decreto
Distrital 621 de 2016 y se dictan otras
disposiciones”**

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
**En uso de sus facultades legales, en especial las
conferidas por los numerales 3 y 4 del artículo
38º del Decreto Ley 1421 de 1993,**

CONSIDERANDO:

Que desde la expedición de Ley 9ª de 1989 se adoptó un enfoque dirigido a proteger a los moradores de los proyectos de renovación urbana, con el fin de evitar que dichos proyectos redunden en expulsión de los propietarios y ocupantes originales o en desplazamiento de actividades económicas tradicionales.

Que el artículo 37º de la Ley 388 de 1997 preceptúa que compete a las reglamentaciones distritales o municipales determinar para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y en los casos de *“urbanización o construcción en terrenos con tratamiento de renovación urbana, señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.”*.

Que de conformidad con el artículo 38° de la Ley 388 de 1997 “(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.

Que el artículo 58° de la Ley 388 de 1997 establece entre los motivos de utilidad pública o interés social para efectos de adquisición de inmuebles mediante expropiación y sus etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa, entre otros, la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana o la ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esa Ley.

Que el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122° de la Ley 1450 de 2011, modificado por el artículo 60 de la Ley 1537 de 2012, establece las condiciones para la concurrencia de terceros para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa de que trata la Ley 388 de 1997, cuando el motivo de utilidad pública e interés social que se invoque corresponda a los literales c) o l) del artículo 58 de la presente ley o al artículo 8° del Decreto 4821 de 2010.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.5.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se acepta la concurrencia de terceros para la adquisición de inmuebles y ejecución de obras, entre otros, para programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Que el parágrafo 1 de la citada norma establece que los programas y/o proyectos deben estar localizados en municipios o distritos con población urbana superior a los quinientos mil habitantes y contar con un área superior a una (1) hectárea.

Que de conformidad con el artículo 29 del Decreto 190 de 2004, la gestión del suelo se sustenta primordialmente en principios y políticas de reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, dirigidos a reducir las inequidades propias del desarrollo, así como a financiar el urbanismo con cargo a sus directos beneficiarios.

Que el artículo 43° del Decreto Distrital 190 de 2004 define los instrumentos de planeamiento urbanístico como *“procesos técnicos que, mediante actos expedidos por las autoridades competentes, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial. Deberán incluir, además, los mecanismos efectivos de distribución equitativa de cargas y beneficios (...)”*, identifica algunos instrumentos, y precisa que tendrán tal calidad las demás reglamentaciones urbanísticas y, en general, las disposiciones contenidas en cualquier otro tipo de acto administrativo de las autoridades competentes, referidas al ordenamiento del territorio del Distrito Capital.

Que de conformidad con el numeral 8 del artículo 1° del Decreto Distrital 190 de 2004, uno de los objetivos para el ordenamiento territorial es el de Equilibrio y Equidad Territorial para el Beneficio Social, que busca *“(...) disminuir las causas que generan exclusión, segregación socio-espacial y desigualdad de la población, (...) fomentar una estructura socio-espacial de la ciudad que favorezca la cohesión social y espacial” y “(...) promover la inclusión de las variables sociales en los instrumentos y procesos de planificación de modo que se favorezca la identidad, apropiación, pertenencia, participación y solidaridad de la población en un territorio común”*.

Que de acuerdo con el artículo 159° del mismo Decreto Distrital 190 de 2004, la Política de Renovación Urbana *“tiene como objetivo propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos”*.

Que el artículo 305° del Decreto Distrital 190 de 2004 establece que el programa de renovación urbana contempla que este se *“(...) dirige a la realización de actuaciones urbanísticas públicas enfocadas a suplir las carencias que presentan algunos sectores de la ciudad y propiciar su reordenamiento (...)”* buscando *“(...) promover proyectos para atraer e incentivar la actuación privada, para lo cual la Administración facilitará y coordinará las intervenciones en las infraestructuras de servicios públicos, la vialidad y el espacio público”*.

Que conforme con el artículo 306 del Decreto en mención, el programa se enfoca en:

“(…) identificar las zonas para desarrollar proyectos de renovación urbana y priorizar las actuaciones públicas para impulsar su ejecución. Para este efecto se definen dos actuaciones paralelas:

- 1. La identificación de las zonas propicias para entrar en el programa de renovación, sin perjuicio de que pueda aplicarse posteriormente a otras zonas que se identifiquen durante la vigencia de este Plan de Ordenamiento Territorial.*
- 2. La puesta en marcha de proyectos estratégicos de renovación urbana a través de las normas y la aplicación de los instrumentos de gestión establecidos en este Plan, que permitan agilizar y facilitar el desarrollo de los proyectos. Para esto se localizan las zonas que pueden tener características adecuadas para ser renovadas, tanto por la factibilidad de desarrollar allí los programas de renovación, como por su necesidad frente a las exigencias del Modelo de Ordenamiento Territorial.”*

Que en coherencia con lo anterior, el artículo 307° del Decreto Distrital 190 de 2004 establece que hacen parte de los sectores con tratamiento de renovación urbana, vinculados al programa de renovación urbana, *“(…) Los sectores con tratamiento de renovación urbana (…) los señalados en el plano de tratamientos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y los que se incorporen posteriormente (…)”*.

Que la intervención de la Administración Pública para la ejecución del programa de renovación urbana se concreta, conforme con el artículo 308° ibídem, a través de la participación de la administración pública, entre otras, facilitando *“(…) el desarrollo de los proyectos de renovación, promoviendo los programas, agilizando su gestión ante las entidades distritales y, en general, poniendo a disposición de los interesados una estructura de gestión que tenga capacidad de respuesta a las intenciones del sector privado” y generando“(…) incentivos que benefician a los interesados en este tipo de procesos” mediante la definición de “(…) una política de incentivos que resulte atractiva para la generación de proyectos de Renovación Urbana a través de los cuales la administración y sus entidades se constituyan en facilitadoras de los procedimientos, apoyadas por una estrategia de gestión clara. Esta política será adoptada por decreto.”*

Que de acuerdo con la experiencia de gestión de los proyectos de renovación urbana en el Distrito Capital, estos incentivos van enfocados a los propietarios originales, con el fin que se implementen los proyectos en condiciones de inclusión, teniendo en cuenta la importancia de dichos propietarios en la gestión del proyecto.

Que en el marco de las consideraciones expuestas, la administración distrital expidió el Decreto Distrital 448 de 2014 *“Por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones”*.

Que la Administración Distrital adoptó el Decreto Distrital 621 de 2016, *“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio., se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones”*, estableciéndose disposiciones relacionadas con las condiciones mínimas para: i) acceder a la edificabilidad adicional; ii) establecer el índice de construcción básico (ICb), iii) la identificación de hechos generadores de plusvalía; iv) la división de la altura total de la edificación; v) la definición del primer plano de fachada cuando se proponga voladizo; vi) la definición respecto al material para el tratamiento de la fachada; vii) el área del predio sobre la cual se debe calcular el índice de ocupación; viii) las franjas sobre los corredores viables, entre otros aspectos.

Que el numeral 1 del artículo 2° del Decreto Distrital 621 de 2016 define el área de cálculo para el índice de construcción. De la verificación adelantada por la Secretaría Distrital de Planeación en cuanto a la aplicación de la señalada definición, se evidenció la necesidad de incluir una nueva condición para los desarrollos que incluyan todos los predios de una misma manzana.

Que el numeral 15 del artículo 2 del Decreto Distrital 621 de 2016 define el frente mínimo de los predios. De la verificación adelantada por la Secretaría Distrital de Planeación, se encuentra que es necesario incluir dentro de la definición su aplicación cuando los predios tengan frentes que no estén paralelos a las vías vehiculares.

Que es necesario establecer la definición de edificaciones no permanentes para efectos de la aplicación del Decreto Distrital 621 de 2016.

Que para guardar coherencia con la modificación efectuada en cuanto a la definición de edificaciones no permanentes, es necesario modificar los numerales 2 y 3 del artículo 6° del Decreto ibídem.

Que del análisis adelantado por la Secretaría Distrital de Planeación, se evidenció la necesidad de incluir dos escenarios de colindancia dentro de los establecidos en el literal a) del numeral 4 del artículo 6° del Decreto Distrital 621 de 2016 con la finalidad de dar adecuada

aplicación a las condiciones normativas de colindancia teniendo en cuenta las edificaciones permanentes y los predios con condición de permanencia del uso dotacional existentes.

Que la Secretaría Distrital de Planeación encontró que para la verificación de las normas de colindancia establecidas en el numeral 4 del artículo 6 del Decreto Distrital 621 de 2016, se requiere establecer una metodología de seguimiento para la aplicación normativa en los trámites radicados en legal y debida forma para los casos en los que se presenten dos o más radicaciones en predios localizados en una misma manzana.

Que el numeral 1 del artículo 9 del Decreto Distrital 621 de 2016 establece la metodología de cálculo del Índice de Construcción básico - ICb de las zonas delimitadas en los Planos No. 6 y 7 anexos al mismo. Sin embargo, no determinó las condiciones para establecer el ICb cuando los predios a los cuales la norma original definió la altura máxima en pisos y el predio o predios no están contruidos con la altura total permitida.

Que frente a la definición de índice de construcción básico (ICb) de que trata el numeral 17 del artículo 2º del Decreto Distrital 621 de 2016 y su aplicación para efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9º ibídem, la Secretaría Distrital de Planeación encontró que se deben establecer las condiciones aplicables para manzanas localizadas en zonas con tratamientos urbanísticos diferentes a la consolidación urbanística y que no cuenten con asignación de ficha de edificabilidad con anterioridad a la adopción del Decreto ibídem.

Que del análisis adelantado por la Secretaría Distrital de Planeación, se evidenció la necesidad de generar condiciones urbanísticas específicas para los englobes que contemplen la totalidad de las manzanas: (i) hasta un cuarto (4) piso destinado a estacionamientos no se contabiliza dentro del área de cálculo para el índice de construcción y; (ii) cuando la manzana no contemple la posibilidad de alcanzar la altura máxima de 30 pisos y 126,00 metros, se permite una altura máxima de 105,00 metros y 25 pisos.

Que de la lectura del párrafo 1 del artículo 12 del Decreto Distrital 621 de 2016, se evidenció que pueden presentarse diferentes interpretaciones en lo que respecta a la división de la altura total propuesta para definir cuando la fracción de 1,50 metros se contabiliza como piso, por lo cual la Secretaría Distrital de Planeación considera que se debe precisar el alcance de dicha condición urbanística.

Que la Secretaría Distrital de Planeación encuentra que para la adecuada aplicación de los aislamientos

es necesario establecer dos tipos de aislamiento contra predios vecinos separados por espacio público en el artículo 14 del Decreto Distrital 621 de 2016, diferenciando las dimensiones del aislamiento teniendo en cuenta que existen unas cargas de suelo de ampliación de calzadas viales y de andenes, las cuales se deben tener en cuenta en el aislamiento.

Que de la lectura del literal b) del numeral 3 del artículo 15 del Decreto Distrital 621 de 2016 y el Anexo Gráfico 20 del Decreto ibídem la Secretaría Distrital de Planeación evidenció que pueden presentarse diferentes interpretaciones en lo que respecta a la definición de la altura para determinar la dimensión del patio cuando una edificación presente dos o más alturas, por lo que es necesario realizar la precisión modificando el señalado literal.

Que de la lectura del literal a) del numeral 1 del artículo 17º del Decreto Distrital 621 de 2016, se identificó un error de digitación referente al término “permanencia”, cuando lo correcto era “transparencia”.

Que la Secretaría Distrital de Planeación considera que es necesario diferenciar y aclara cuando se permite y cuando no la accesibilidad vehicular sobre las vías o calzadas paralelas o contiguas a la Avenida Carrera 30 o Avenida Calle 80, establecida en el párrafo del artículo 19 del Decreto Distrital 621 de 2016.

Que en aplicación del artículo 31 del Decreto Distrital 621 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación encuentra que es necesario aclarar que las obligaciones del urbanizador responsable relacionadas con la ampliación de redes de acueducto o alcantarillado quedarán señaladas en la correspondiente licencia urbanística, obligaciones que deben estar soportadas en una Carta de Compromisos suscrita con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, como condición para acceder a la norma urbanística establecida en el Decreto ibídem.

Que en aras del mejoramiento continuo del espacio público peatonal, la Secretaría Distrital de Planeación considera que es necesario modificar el literal a) del numeral 1 del artículo 32º del Decreto Distrital 621 de 2016, para generar las condiciones futuras que permitan consolidar de manera adecuada el espacio público peatonal.

Que el artículo 34º del Decreto Distrital 621 de 2016, al establecer los predios en los cuales se identifican hechos generadores del efecto plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en los sectores en los cuales la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, determinó que estos deben cumplir con lo establecido en los artículos 5º y 6º del

mismo Decreto, no al contrario, como quedó redactado en el texto original del Decreto.

Que se debe adicionar en el artículo 34º del Decreto Distrital 621 de 2016, los predios en los cuales se identifican hechos generadores del efecto plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo para los sectores en los cuales dentro de un englobe se presenten dos o más sectores o subsectores normativos.

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

Que en este sentido, atendiendo la descripción que hace la ley, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó las siguientes actuaciones para garantizar la participación ciudadana en el proceso de expedición del presente acto administrativo:

1. Publicación del proyecto de acto administrativo. En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8º del artículo 8º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011 -, se invitó a la comunidad en general para que manifestará sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, mediante su publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación desde el 27 de junio hasta el 28 de julio de 2017.
2. Atención de inquietudes por parte de la Secretaría Distrital de Planeación: Se abrió un canal de atención personalizada en las instalaciones de la Subsecretaría de Planeación Territorial y de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación para la consulta del proyecto de decreto.

Que ante la Secretaría Distrital de Planeación se presentaron por parte de comunidad, gremios, ciudadanos, otras entidades públicas y Curadores Urbanos, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias relacionados con el proyecto de acto administrativo, mediante correos electrónicos y comunicaciones escritas, las cuales fueron evaluadas, como se registra en la matriz de participación ciudadana que hace parte del expediente.

Que según lo informado por la Secretaría Distrital de Planeación, de las observaciones, aportes y sugerencias relacionadas con el proyecto de decreto, se efectuó la correspondiente evaluación técnica y jurídica, incorporándose en el presente acto administrativo, aquellas cuyos contenidos eran procedentes, y que

de igual manera, servían de mejor manera al interés general, de conformidad y en concordancia con la normatividad previamente señalada.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1º. Modifíquense los numerales 1, 15 y 17 del artículo 2º del Decreto Distrital 621 de 2016, y adiciónese el numeral 26, los cuales quedarán así:

“1. Área de cálculo para el índice de construcción. Corresponde a la parte edificada que equivale a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado propuesto en cualquier piso. Así mismo, se excluye el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal ubicados en sótano, semisótano y hasta en los tres (3) primeros pisos de la edificación y cuando se trate de proyectos que involucren la totalidad de la manzana hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación.”

“(…) 15. Frente Mínimo. Es la distancia lineal del predio o la sumatoria de las distancias lineales de los predios englobados sobre cada una de las vías públicas de que trata el presente Decreto. Cuando el frente o frentes de predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial. (Ver Anexo Gráfico2 y 2A)”

“(…) 17. Índice de Construcción Básico (ICb). Factor numérico establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica. Para los predios localizados en áreas que no cuenten con ficha de edificabilidad, entiéndase como I.C Básico, la edificabilidad máxima permitida de conformidad con lo establecido en los actos administrativos correspondientes según la metodología establecida en el artículo 9º del presente Decreto. (Ver Anexo Gráfico 1).”

“(…) 26. Edificación no Permanente. Corresponde a las edificaciones que no se enmarcan en ninguna de las situaciones establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 080 de 2016”.

ARTÍCULO 2º. Adiciónense el artículo 3º del Decreto Distrital 621 de 2016, con los siguientes documentos:

- Anexo Gráfico 2A – Definición de Frente Mínimo.
- Anexo Gráfico 4A – Condiciones Mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional
- Plancha 1 de 1 – Anexo No. 01.

PARÁGRAFO 1. Los Anexos Gráficos 2A y 4A complementan los Anexos Gráficos 2 y 4 del Decreto Distrital 621 de 2016, por lo cual su aplicación debe hacerse de manera conjunta con estos.

PARÁGRAFO 2. La Plancha 1 de 1 modifica parcialmente los Planos 2 de 7, 4 de 7 y 5 de 7 del Decreto Distrital 621 de 2016. En los temas que no fueron objeto de modificación se mantienen las condiciones establecidas en las planchas iniciales.

ARTÍCULO 3º. Modifíquense los numerales 2, 3 y 4, y adiciónense los párrafos 7 y 8 al artículo 6 del Decreto Distrital 621 de 2016, los cuales quedarán así:

“2. Tener un frente mínimo de 35 metros contra la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) o sobre la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín). Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial. (Ver Anexo Gráfico 2, 2A, 4 y 4A)”

“(…) 3. Tener un frente mínimo de 12 metros sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial. (Ver Anexo Gráfico 2, 2A, 4 y 4A)”

“(…) 4. El (los) predio (s) objeto de la licencia urbanística está (n) sujeto (s) a las siguientes condiciones de colindancia:

- a) *Escenarios permitidos de predio o predios colindantes:*

- Predio o predios que independientemente tengan o no la posibilidad de alcanzar englobados el área original mínima de 1.500 m², cuenten con un frente sobre vía vehicular existente igual o mayor a 32 metros y que cuenten con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 630 metros cuadrados cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros. (Ver Anexo Gráfico 5)*
- Todos los demás escenarios en los cuales el predio o predios colindantes cumplan con las condiciones establecidas en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo.*
- Predio o predios con edificaciones de carácter permanente que cumplan o no las condiciones establecidas en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo.*
- Predio o predios con condición de permanencia del uso dotacional establecida en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, que cumplan o no las condiciones establecidas en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo.*

- b) *Escenarios no permitidos de predio o predios colindantes:*

- Todos los escenarios que no correspondan a lo establecido en los incisos i, ii, iii y iv del literal a del numeral 4 del presente artículo.*

(…) Parágrafo 7. Para efectos de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el numeral 4 de este artículo, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Norma Urbana, solicitará cada diez (10) días hábiles, a los Curadores Urbanos de la ciudad la relación de expedientes, conforme a las siguientes variables: fecha y hora de radicación en legal y debida forma, objeto del trámite, tipo de trámite, modalidad de la licencia urbanística y decisión respecto del proceso de licenciamiento, si a ello hay lugar, indicando la fecha de ejecutoria, folio de matrícula inmobiliaria, CHIP, direcciones catastrales, manzana catastral y demás información que sea requerida.

Con base en la información allegada por los Curadores Urbanos, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la recepción de la información deberá consolidar la información, la

cual se publicará en la página web de la entidad. Los Curadores Urbanos deberán, para efectos de la aplicación de la norma urbanística establecida en este decreto, consultar dicha información.

Cuando simultáneamente en una misma manzana se presenten dos (2) o más radicaciones en legal y debida forma, la fecha y hora de radicación determina que proyecto (s) debe (n) replantear el ámbito predial en caso de incumplimiento del numeral 4 del presente artículo, existiendo prioridad cronológica.

Parágrafo 8. Cuando se trate de un predio o predios que correspondan al escenario de colindancia y/o localizados en una misma manzana establecido en el numeral i) del literal a) del numeral 4 del presente artículo, no aplican las condiciones establecidas en los numerales 1, 2 y 3 para acceder a la edificabilidad adicional.”

ARTÍCULO 4º. Modifíquese el artículo 8º del Decreto Distrital 621 de 2016, el cual quedará así:

Área Original del predio o predios en m ² = x		I.C. Máximo (ICm)
$x < 3.000$	Área Original menor a tres mil metros cuadrados	6.0
$3.000 \leq x < 5.000$	Área Original igual o mayor a tres mil metros cuadrados y menor a cinco mil metros cuadrados	7.5
$5.000 \leq x$	Área Original igual o mayor a cinco mil metros cuadrados	9.0

Parágrafo 1. El Área Original de cálculo para el índice de construcción es la definida en el artículo 2 del presente Decreto.

Parágrafo 2. Cuando la acción o actuación urbanística contemple la totalidad de los predios de una manzana, cuya área total de lindero original del englobe o predio único en una sola manzana sea menor a 5.000 m², se permite alcanzar un IC mayor al establecido en la tabla, sin superar el IC de 9.0, siempre y cuando se cumplan con todas las demás normas establecidas en el presente Decreto.”

ARTÍCULO 5º. Modifíquese el numeral 1 y adiciónese un parágrafo al artículo 9º del Decreto Distrital 621 de 2016, el cual quedará así:

“1. Si la norma urbanística que dio origen a la urbanización y sus modificaciones definió altura máxima en número de pisos y/o en distancia total de altura, la edificabilidad básica corresponde a los metros cuadrados construidos y autorizados en las respectivas licencias de construcción otorgadas con anterioridad al presente Decreto, siempre y cuando no se haya autorizado una altura mayor a la reglamentaria en número de pisos y/o

“Artículo 8º. Índices de Ocupación y Construcción. El Índice de Ocupación es resultante de la aplicación de las normas volumétricas de aislamientos, retrocesos, voladizos, empates y altura, de las normas de equipamiento comunal y estacionamientos, y de las cargas urbanísticas.

El Índice de Construcción Básico (ICb) corresponde a la definición establecida en el artículo 2 del presente Decreto. Para establecer el área correspondiente al Índice de Construcción Básico (ICb) de las áreas sujetas al Tratamiento Urbanístico de Consolidación Urbanística, definidas en los Planos No. 6 y 7 que hacen parte integral del presente Decreto, se establece la metodología de cálculo definida en el artículo 9 de este acto administrativo.

Según la capacidad predial, los Índices de Construcción Máximos (ICm) son lo establecidos en la siguiente tabla:

en distancia total de altura y se cumpla con las demás normas urbanísticas de aislamientos y habitabilidad.”

(...) Parágrafo. Esta metodología para el cálculo del Índice de Construcción Básico (ICb) también es aplicable a cualquier sector que no se encuentre identificado en los planos No. 6 y 7 del presente Decreto, que le haya sido asignado en la Unidad de Planeamiento Zonal respectiva el Tratamiento Urbanístico de Consolidación en cualquiera de las modalidades o el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en cualquier de las modalidades, siempre que no cuente con ficha de edificabilidad asignada en la respectiva Unidad de Planeamiento Zonal.”

ARTÍCULO 6º. Adiciónese el parágrafo 4 al artículo 10º del Decreto Distrital 621 de 2016, el cual quedará así:

“Parágrafo 4. Cuando la acción o actuación urbanística contemple la totalidad de los predios de una manzana, la cual no tenga la convención “A” en los planos que hacen parte integral del presente Decreto, la altura máxima permitida equivale a ciento cinco (105,00) metros y a veinticinco (25) pisos.

ARTÍCULO 7º. Modifíquese el parágrafo 1 del artículo 12º del Decreto Distrital 621 de 2016, el cual quedará así:

*“**Parágrafo 1.** La altura se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano o semisótano, placa superior de la plataforma, desde el empate volumétrico establecido en el literal b del numeral 1 del presente artículo o desde el volumen construido de 11,50 metros de altura adosado al lindero colindante, según el caso. Para determinar el número de pisos de la edificación para establecer el aislamiento exigido, se contabiliza en la altura por cada cuatro metros con veinte centímetros (4,20 metros) un piso. Si resulta en la altura de la edificación fracción igual o mayor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 metros), dicha fracción contabiliza como piso. (Ver Anexo Gráfico 13).”*

ARTÍCULO 8º. Modifíquese el 14º del Decreto Distrital 621 de 2016, el cual quedará así:

*“**Artículo 14º. Aislamientos contra predios separados por espacio público.** Los aislamientos contra predios separados por espacio público se deben plantear de alguna de las dos formas en cada fachada:*

1. *Un único aislamiento por fachada: Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a 1/4 de la altura total propuesta en la fachada contada desde el nivel del terreno, todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, salvo lo establecido en el artículo 10º y en los numerales 3 y 4 del artículo 21º del presente Decreto, deben cumplir con el aislamiento, según cada uno de los siguientes escenarios:*

- a) *Contra predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por espacio público, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.*
- b) *Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.*
- c) *Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se*

encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.

- d) *Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares intermedia o locales, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.*
2. *Dos aislamientos por fachada: Se debe plantear un primer retroceso en fachada a partir de una altura equivalente a 2.5 veces el ancho del espacio público que separa los predios y a partir del punto más alto de la edificación sobre ese primer plano de fachada, cuando se proponga voladizo, corresponde al plano de fachada generado por el voladizo. A partir de la altura alcanzada en el primer plano de fachada se debe plantear un segundo retroceso mínimo de 1/5 de la altura necesaria restante para alcanzar la altura total de la edificación según el cumplimiento de los demás aislamientos. El primer retroceso se debe plantear según cada uno de los siguientes escenarios (Ver Anexo Gráfico 19):*
 - a) *Contra los linderos de predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por espacio público, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 10º y en los numerales 3 y 4 del artículo 21º del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.*
 - b) *Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento*

que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 10º y en los numerales 3 y 4 del artículo 21º del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.

- c) *Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 10º y en los numerales 3 y 4 del artículo 21º del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.*
- d) *Contra los linderos de los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del presente Decreto que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares e intermedias, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 10º y en los numerales 3 y 4 del artículo 21º del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.*

Parágrafo. *Contra predios separados por la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito), la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín) y demás vías de la malla vial arterial no se exige aislamiento.”*

ARTÍCULO 9º. Modifíquese el literal b), del numeral 3 del artículo 15º del Decreto Distrital 621 de 2016 el cual quedará así:

“b) Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura. (Ver Anexo Gráfico 20).”

ARTÍCULO 10º. Modifíquese el literal a), del numeral 1º del artículo 17º del Decreto Distrital 621 de 2016 el cual quedará así:

“a) 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 de la edificación o plataforma que tengan frente a espacios públicos de carácter vehicular o peatonal se debe prever un área de restricción, con excepción del área estricta para acceso vehicular localizada en el nivel de acceso, no menor a 6 metros contados 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. En pisos superiores, cuando se planteen estacionamientos o zonas de circulación y maniobra propias de los estacionamientos sobre las fachadas frente a espacios públicos, estos deberán estar retrocedidos 1,20 metros desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior y la fachada de esos espacios en esos pisos deberá ser tratada como mínimo el 60% en material que no permita transparencia alguna.

Sobre el frente de la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) y la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín) y demás vías de la malla vial arterial, el área de restricción debe ser destinada al desarrollo de usos permitidos, y en hasta un 50% del lindero resultante sobre el frente vial a equipamiento comunal privado incluyendo el acceso peatonal del proyecto cuando se plantee sobre estas vías. Sobre el frente de las demás vías públicas, esta área se debe destinar a zonas de equipamiento comunal privado cubierto y/o al desarrollo de usos permitidos, con excepción del área estricta para acceso vehicular. (Ver Anexo Gráfico 24).”

ARTÍCULO 11º. Modifíquese el parágrafo del artículo 19º del Decreto Distrital 621 de 2016 el cual quedará así:

“Parágrafo. *En ningún caso se debe prever el acceso vehicular sobre las Avenidas Carrera 30*

y/o Calle 80, ni sobre las calzadas paralelas y/o contiguas a estas, salvo en aquellos casos en que exista el espacio necesario para configurar la carga urbanística definida en el numeral 1 del artículo 25 del presente decreto y el acceso no se plantee en ese espacio.

ARTÍCULO 12º. Modifíquese el parágrafo 1 del artículo 31º del Decreto Distrital 621 de 2016 el cual quedará así:

“Parágrafo 1. Estas obligaciones se entenderán incluidas en la correspondiente licencia urbanística, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas, y deben estar soportadas en la Carta de Compromisos suscrita con la EAB-ESP.”

ARTÍCULO 13º. Modifíquense los literales a) y c) del numeral 1 del artículo 32º del Decreto Distrital 621 de 2016 el cual quedará así:

“a). El antejardín exigido sobre la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) y la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín) y demás vías de la malla vial arterial, será el equivalente necesario para completar una dimensión de 12 metros contados desde el sardinel existente hacia el interior de los predios. El antejardín exigido sobre las demás vías será el equivalente necesario para completar una dimensión de 5 metros contados desde el sardinel existente hacia el interior de los predios. No se permite el cerramiento del antejardín y este debe ser tratado en material duro, continuo, con un diseño unificado con el andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón.

(...) c). Los Índices de Ocupación y Construcción, y su área de cálculo son los establecidos en las fichas de edificabilidad adoptadas con anterioridad al presente Decreto y en los predios que no cuenten con ficha de edificabilidad, la edificabilidad permitida corresponde a la establecida en las respectivas licencias de construcción otorgadas con anterioridad al presente Decreto y demás actos administrativos correspondientes.”

ARTÍCULO 14º. Modifíquese el artículo 33º del Decreto Distrital 621 de 2016 el cual quedará así:

“Artículo 33º. Planes Parciales de Renovación Urbana. Las Zonas Industriales incorporadas al tratamiento de Renovación Urbana mediante el presente decreto, deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, acorde con lo establecido en el parágrafo del artículo 375º del Decreto Distrital 190 de 2004.

En las Zonas diferentes a las Industriales, se pueden formular Planes Parciales de Renovación

Urbana siempre que la propuesta de delimitación del área de planificación del plan parcial incorpore al menos una manzana con área útil original igual o superior a 5000 m2.

Las normas urbanísticas y el reparto equitativo de cargas y beneficios para la formulación de los Planes Parciales corresponden a las disposiciones establecidas en este Decreto, con excepción de las disposiciones contenidas en el Capítulo IV, siempre y cuando se proponga un ICf menor o igual a 9.0.

Cuando el Plan Parcial proponga un ICf mayor a 9.0, el reparto de cargas y beneficios se definirá en las respectivas formulaciones teniendo como base lo establecido en las reglas establecidas en el presente Decreto.

Parágrafo 1. *La formulación de Planes Parciales debe dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.*

Parágrafo 2. *El ámbito de los Planes Parciales y de las Unidades de Actuación y/o Gestión Urbánística formuladas en las Zonas Industriales puede ser menor a una manzana, siempre y cuando se cumpla para definir su delimitación con lo establecido en el artículo 6º del presente Decreto.”*

ARTÍCULO 15º. Modifíquese el artículo 34º del Decreto Distrital 621 de 2016 el cual quedará así:

“Artículo 34º. Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 020 de 2011 son hechos generadores del efecto plusvalía para el ámbito de aplicación de este Decreto, la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en los sectores en los cuales la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, o cuando en una manzana se presente más de un sector y/o subsector de uso y que se cumpla con lo establecido en los artículos 5º y/o 6º del presente Decreto.

No se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las Unidades de Planeamiento Zonal y demás reglamentación aplicables antes de la expedición del presente Decreto.”

ARTÍCULO 16°. Licenciamiento para el cumplimiento de las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales y de cesiones públicas de vías locales e intermedias. La verificación del cumplimiento de las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales y de cesiones públicas de vías locales e intermedias derivadas de la aplicación del Decreto Distrital 621 de 2016 se realizará por parte del Curador Urbano en el trámite de solicitud de las respectivas Licencias Urbanísticas de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 17°. Incentivos para los propietarios originales en los proyectos de renovación urbana que se desarrollen en el ámbito de aplicación del Decreto Distrital 621 de 2016. Los propietarios originales de predios y/o inmuebles que se vinculen al desarrollo de proyectos de renovación urbana que se desarrollen en el ámbito de aplicación del Decreto Distrital 621 de 2016, mediante el aporte voluntario de su predio y/o inmueble serán beneficiarios de los incentivos contenidos en el Capítulo IV del Decreto Distrital 448 de 2014 o de la norma que lo adicione, complementé o modifique.

ARTÍCULO 18°. Expropiación en proyectos de renovación urbana que se desarrollen en el ámbito de aplicación del Decreto Distrital 621 de 2016. La expropiación en razón de ejecución de proyectos de renovación urbana de que trata el artículo 61A de la Ley 388 de 1997, será aplicada en el marco de las disposiciones legales vigentes y se utilizará por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá en cualquiera de los siguientes casos:

1. Cuando el interesado acredite como mínimo la titularidad del derecho de dominio y/o la vinculación de propietarios de predios y/o inmuebles equivalentes al sesenta por ciento (60%) de la totalidad de la manzana. Cuando se trate de proyectos sujetos a integración por manzana, sesenta por ciento (60%) será equivalente al área de las manzanas, sin contar el área de espacio público objeto de la integración.
2. Cuando el interesado acredite como mínimo la titularidad del derecho de dominio y/o la vinculación de propietarios de predios y/o inmuebles equivalentes al setenta por ciento (70%) del área necesaria para la integración mínima de 1.500 m2 exigida por el Decreto Distrital 621 de 2016.
3. Cuando el interesado acredite como mínimo la titularidad del derecho de dominio y/o la vinculación de propietarios de predios y/o inmuebles equivalentes al setenta por ciento (70%) del área restante de la manzana de conformidad con lo

establecido en el artículo 6, numeral 4, literal a), inciso i) del Decreto Distrital 621 de 2016.

En cualquiera de los 3 casos descritos anteriormente, cuando existan edificaciones, conjuntos o agrupaciones sometidos al régimen de propiedad horizontal que hagan parte del porcentaje del área mínima de que tratan los numerales anteriores, se podrá hacer uso de la expropiación a favor de terceros, siempre y cuando el interesado acredite la titularidad del derecho de dominio y/o la vinculación de propietarios de predios y/o inmuebles equivalentes al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las propiedades horizontales.

PARÁGRAFO 1. Las condiciones específicas para la aplicación de este artículo serán establecidas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, en el marco de las disposiciones que le sean aplicables dentro de un término no mayor a dos (2) meses a partir de la adopción del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. En los proyectos exclusivamente de iniciativa pública la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá utilizará la expropiación por vía judicial o administrativa de conformidad con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 15 de 1999.

PARÁGRAFO 3. Para los demás aspectos relacionados con la expropiación a favor de tercero se dará aplicación a los artículos 2.2.5.5.1 a 2.2.5.5.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 19°. Ordénese a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación anotar la precisión a la que se refiere el parágrafo 2 del artículo primero del presente Decreto en la planimetría en el formato físico, y la incorporación del plano adoptado en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación.

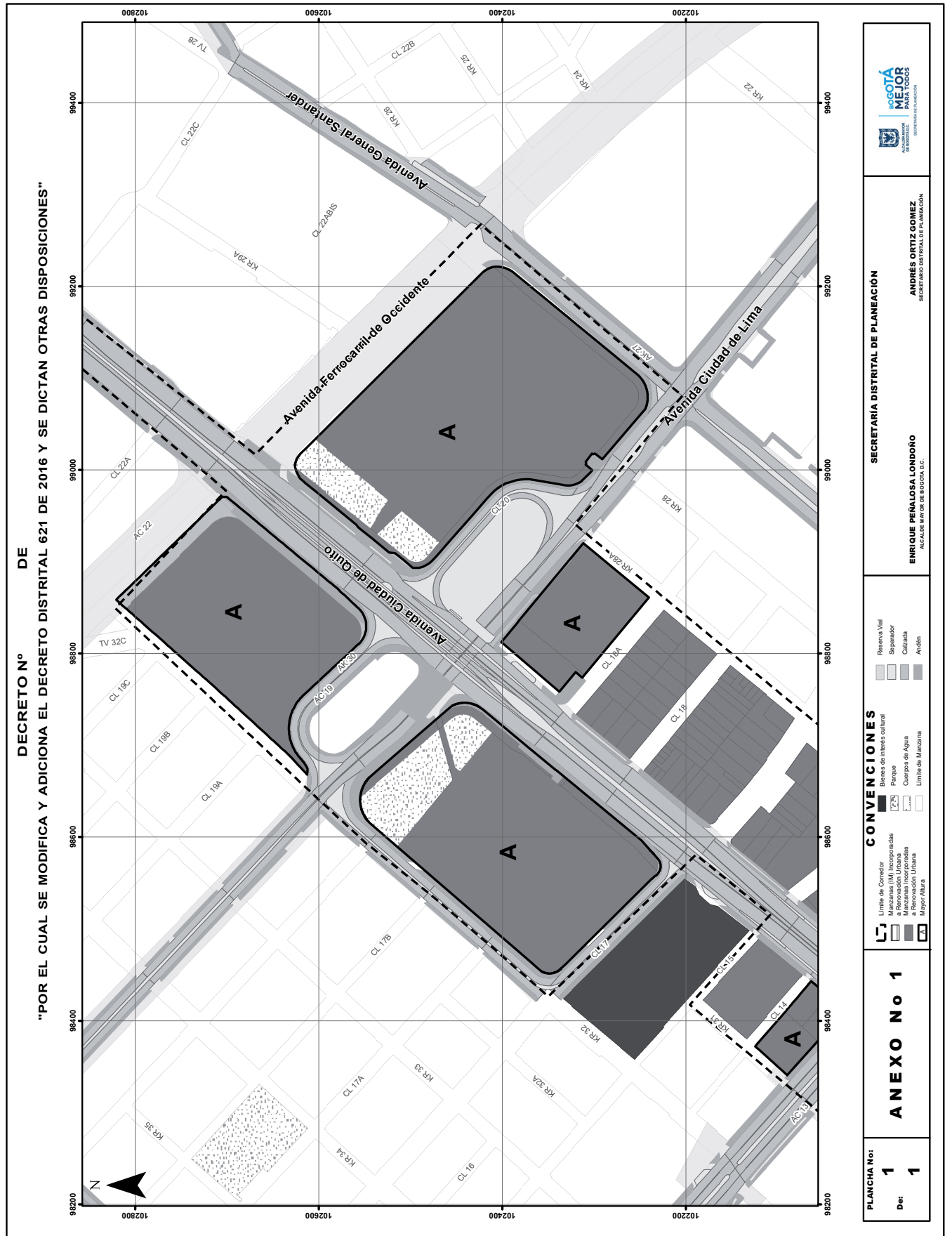
ARTÍCULO 20°. Vigencia. El presente Decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los dos (2) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO
Alcalde Mayor

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

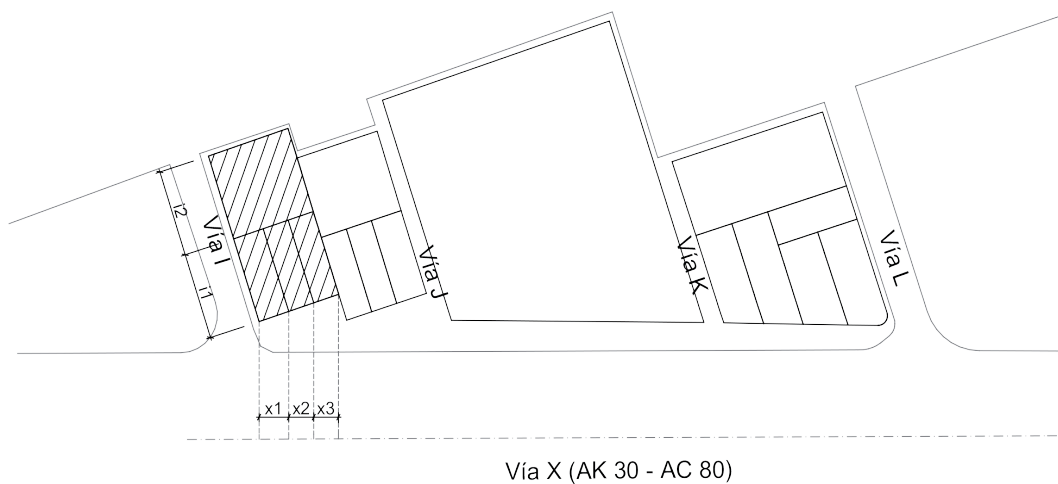
DECRETO No. _____ DE

()

“Por el cual se modifica y adiciona el Decreto Distrital 621 y se dictan otras disposiciones”

Anexo Gráfico 2 A

Definición de Frente Mínimo (Artículo 2, Numeral 15 - Artículo 6, Numerales 2 y 3)



PREDIOS CONTINUOS

Frente sobre Vía X = $x1 + x2 + x3$ (Proyectada ortogonalmente al eje de la vía)

Frente sobre Vía I = $i1 + i2$

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. _____ DE

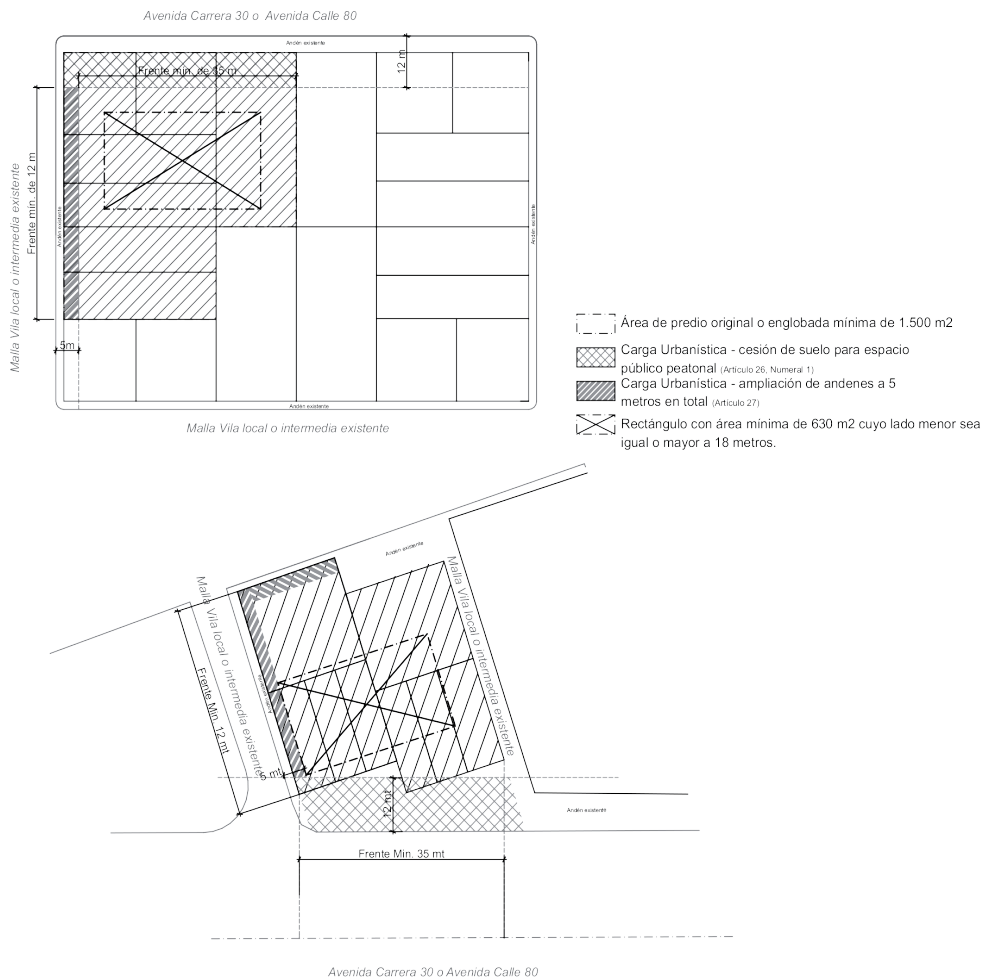
()

“Por el cual se modifica y adiciona el Decreto Distrital 621 y se dictan otras disposiciones”

Anexo Gráfico 4A

Condiciones mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional (Artículo 6, Numerales 1, 2 y 3)

1. Área de predio original o englobado mínima de 1.500 m² y posibilidad de inscribir un rectángulo dentro del área útil resultante con un área mínima de 630 m².
2. Frente Mínimo de 35 metros contra la Avenida Carrera 30 o sobre la Avenida Calle 80.
3. Frente Mínimo de 12 metros sobre una vía de la Malla Vial Local o Intermedia existente.



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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02