ACUERDO 6 DE 1990

(mayo 8)

por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones

PARTE GENERAL
TÍTULO ÚNICO
ESTRUCTURA URBANA Y PLANEACIÓN
CAPÍTULO I
PLANEAMIENTO FÍSICO

Artículo lº.- Objeto del presente Acuerdo. Por medio del presente Acuerdo se definen las Políticas de Desarrollo Urbano de la Capital de la República y se adoptan las Reglamentaciones urbanísticas orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico de la Ciudad y de su Espacio Público.

Artículo 2º.- El ordenamiento físico como elemento del plan general de desarrollo. El presente Acuerdo regula aspectos pertenecientes a los elementos que son propios del Plan General de Desarrollo de Bogotá, de conformidad con los artículos 33 y 34 del Decreto Nacional 3133 de 1968, en concordancia con los numerales 16 y 17 del artículo 13 del mismo estatuto y constituye desarrollo normativo dentro del ámbito distrital, de aspectos atinentes a las materias de que trata el artículo 34 del Decreto Nacional 1333 de 1986, cuyo texto vigente es el contenido en el artículo 2 de la Ley 9 de 1989. **Ver: Artículo 5 Ley 388 de 1997 y s.s. Ordenamiento Territorial; Ordenamiento Territorial Municipal; Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Territorial y Decreto Nacional 1507 de 1998 Se reglamenta los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.**

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180.

Artículo 3º.- Planeamiento físico. El planeamiento físico es una competencia exclusiva del Distrito Especial de Bogotá orientada a la identificación y valoración de los elementos constitutivos de la Estructura Urbana y a la definición de las relaciones existentes entre ellos, con la finalidad de adoptar, como parte de la misma función, el ordenamiento que rige la creación, conservación, transformación, habilitación y utilización de tales elementos.

La valoración deberá arrojar como resultado la definición de las acciones prioritarias que deben emprender el Estado y los particulares con miras a perfeccionar dicha estructura y a introducir las reglamentaciones urbanísticas apropiadas.

Artículo 4º.- Estructura Urbana. La Estructura Urbana es el conjunto de elementos que sirven de soporte físico a las actividades ciudadanas.

Artículo 5º.- Autoridades de planificación. Corresponde el ejercicio de la Función de Planeamiento a las Autoridades de Planificación del Distrito Especial de Bogotá. **Ver Decreto Nacional 879 de 1998 Reglamenta disposiciones y Planes de Ordenamiento Territorial.**

Son Autoridades de Planificación en el Distrito Especial de Bogotá, el Concejo Distrital, el Alcalde Mayor de Bogotá, la Junta de Planeación Distrital y el Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital será la entidad coordinadora de las actividades de las Oficinas de Planeación de las dependencias de la Administración Central y de las Entidades Descentralizadas, en lo referente a la integración de la planificación sectorial a los planes generales de la ciudad y tendrá a su cargo la valoración y dirección técnica de los Programas de Inversión que elaboren las mencionadas oficinas, con arreglo a las prioridades que imponen las limitaciones

presupuestales del Distrito Especial de Bogotá y de sus entidades descentralizadas, para la atención prioritaria de los servicios públicos fundamentales.

Artículo 6º.- Manifestaciones de la función de planeamiento. Son manifestaciones de la función de Planeamiento:

- El Plan General de Desarrollo, y como parte del mismo, los aspectos y elementos que incluye dicho plan conforme a la ley. (Artículo 33 del Decreto Nacional 3133 de 1968 artículo 2 de la Ley 9 de 1989). **Ver Acuerdo 20 de 1993 Concejo D.C. Adopta Código de Construcción del Distrito Capital y establece mecanismos de aplicación.**

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180.

- Los aspectos normativos del Plan General de Desarrollo.
- El Plan Piloto. (Artículo 34 del Decreto Nacional 3133 de 1968).

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180.

- Los Planes Sectoriales.
- Los Planes Zonales.
- Los Programas de Desarrollo Integrado.

CAPÍTULO II
OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO FÍSICO

Artículo 7º.- Políticas de desarrollo urbano. Para los efectos del presente Acuerdo las "Políticas de Desarrollo Urbano" comprenden los objetivos, así como los medios de alcanzarlos, encaminados a lograr la conformación de una mejor y más eficiente Estructura Urbana y para corregir las deficiencias existentes en la planeación física, dentro del concepto de prevalencia que regirá la estructura de éste Acuerdo.

Artículo 8º.- Definición de las políticas de desarrollo urbano. Son Políticas de Desarrollo Urbano en el Distrito Especial de Bogotá, y en orden prevalente, las siguientes: **Ver Decreto Nacional 1507 de 1998 Se reglamenta los planes parciales y las unidades de actuación urbanística. Acuerdo 26 de 1996 Acuerdo 31 de 1996 Acuerdo 2 de 1997**

1ª. Planeación del Distrito Especial de Bogotá, que incluya, a más del ordenamiento de las áreas urbanas, también el de las áreas rurales, el de las áreas suburbanas y el de las zonas de reserva agrícola, así como los medios e integración con la región a través de programas específicos mediante los cuales se instrumente la integración regional como un verdadero plan sectorial, el cual defina, además de los aspectos inherentes a todo planeamiento, el régimen regulador de las relaciones interadministrativas entre las entidades públicas involucradas. **Ver: Artículo 30 Ley 388 de 1997**

2ª. Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales de la ciudad, en particular los siguientes, en concordancia con las definiciones científicas sobre el particular y con sujeción a la normatividad nacional. **Ver Acuerdo 2 de 1993 Acuerdo 3 de 1993, Acuerdo 19 de 1994, Acuerdo 14 de 1996 Acuerdo 16 de 1996 Acuerdo 19 de 1996 Acuerdo 26 de 1996 Acuerdo 31 de 1996 Acuerdo 2 de 1997 Concejo Distrito Capital. Declara reservas ambientales naturales los humedales del D.C.**

a. El sistema hidrográfico del Distrito Especial de Bogotá y su integración a los usos urbanos circundantes. (Adecuación hidráulica, saneamiento, tratamiento físico y arborización ornamental de las rondas, zonas amortiguadoras y de reserva y espacios públicos adyacentes al Río Bogotá y sus afluentes, a las lagunas, quebradas, embalses, canales y obras de ingeniería hidráulica). **Ver Acuerdo 19 de 1994 Acuerdo 31 de 1996 Acuerdo 2 de 1997 Concejo D.C.**

b. El medio aéreo y sus condiciones de incontaminación, temperatura adecuada y respirabilidad. **(Ver Artículo 101, último inciso. Constitución nacional del territorio).**

c. El espacio aéreo y su utilización con edificaciones que no deterioren las condiciones de luminosidad, vista y transparencia mínimas para el disfrute de la colectividad.

d. El sistema montañoso de la Capital (Cerros Orientales, Sur-Orientales, Sur-Occidentales y los Cerros de Suba y La Conejera); sus fuentes de agua, su vegetación, sus suelos y las características de los mismos. **Ver: Artículo 30 Ley 388 de 1997** Constitución del suelo **Acuerdo 26 de 1996 Acuerdo 2 de 1997 Concejo D.C..**

e. El Parque Nacional Enrique Olaya Herrera, el Parque Simón Bolívar, los Parques Metropolitanos de que trata el Acuerdo 50 de 1968, el Parque Rodrigo Lara Bonilla, en terrenos del antiguo Hipódromo de Techo y los parques y Zonas Verdes Metropolitanas de que trata el Acuerdo 14 de 1975 y el Plano Oficial de Zonificación adoptado por el Acuerdo 7 de 1979, correspondientes a los terrenos que el Distrito Especial de Bogotá o sus entidades descentralizadas adquieran para destinarlos al uso recreativo público, especialmente los adyacentes a los ríos Bogotá, Tunjuelo, Fucha y Juan Amarillo, y a las quebradas y afluentes de ellos, o a sus obras de canalización, a las lagunas de amortiguación, a las plantas de tratamiento, desarenaderos y estaciones de bombeo. **Ver Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C.**

f. Los parques correspondientes a los terrenos originalmente destinados a usos recreativos de carácter privado que el Distrito Especial de Bogotá o sus entidades descentralizadas adquieran para destinarlos al uso recreativo público. **Ver: Artículo 13 Acuerdo 26 de 1996**

g. Los elementos naturales y creados de los predios destinados a usos recreativos al aire libre y de las lagunas, prados, arborización ornamental y edificios integrados a los mismos, así como la conservación del uso recreativo como tal, ya sea que los inmuebles estén destinados al uso público o al uso privado. **(Ver Medio Ambiente y artículos 79 y 80. Constitución Nacional. Derechos colectivos y del ambiente).**

3ª. Programación Coordinada en las áreas del Servicio Público relacionadas con el Desarrollo Físico, entendida aquella como la Planificación Sectorial de las obras que deban emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes, primordialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte. **(Ver Artículos 365 y s.s. Constitución Nacional. Finalidad social del Estado y de los servicios públicos).**

4ª Elaboración de Planes Zonales detallados, así como de los correspondientes Programas de Desarrollo Integrado.

5ª Definición de prioridades para la realización de los Planes Zonales de aquellos sectores de expansión que demanden una acción coordinada inmediata en distintos frentes, por causa de la acumulación de deficiencias estructurales en los servicios públicos básicos, de manera que sea posible determinar las directrices y prioridades de su desarrollo físico, definir los aspectos de las reglamentaciones urbanísticas que demanden modificación y adoptar programas de desarrollo integrado con sus correlativos programas de inversiones.

Son prioritarios los planes zonales de las zonas de Usaquén, Suba, Engativá, Fontibón, Kennedy, Bosa, Tunjuelito, Ciudad Bolivar Usme y San Cristóbal. **Ver:**

Artículo 52 Ley 388 de 1997 y s.s. Ordenamiento Territorial. Desarrollo y construcción prioritarias.

6ª Creación, producción, conformación, incorporación, regulación, conservación, rehabilitación, amoblamiento, dotación, reivindicación, restitución, recuperación, administración, mantenimiento y aprovechamiento del Espacio Público. **Ver Decreto 323 de 1992**

Son atinentes al espacio público, en particular, los siguientes aspectos del planeamiento físico:

a. El Plan Vial general de la ciudad, con proyectos específicos relativos a la malla vial arterial, corredores de transporte masivo alamedas, vías locales, especialmente las que integran barrios y sectores a la malla vial arterial, ciclovías y ciclopistas permanentes como alternativa de transportes y de recreación, caminos peatonales y todos aquellos espacios y sus servicios complementarios, puestos al servicio del desplazamiento de personas, cargas y vehículos. **Ver Decreto 323 de 1992**

b. El plan de zonas verdes y comunales de todo orden, para el uso, disfrute y recreación públicos, de manera que se llegue con la participación ciudadana a un cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento, administración, cuidado y explotación. **Ver Acuerdo 26 de 1996 Acuerdo 31 de 1996 Concejo D.C.**

c. El plan de espacios públicos de propiedad privada, especialmente en lo referente a las obligaciones de propietarios, urbanizadores y constructores en cuanto a las características de los elementos naturales de los inmuebles privados destinados a la satisfacción de necesidades colectivas y al diseño y ejecución de los elementos arquitectónicos de los mismos. **Ver Decreto 323 de 1992**

d. El plan de servicios públicos y de obras públicas, que integra, tanto los planes maestros de las empresas de servicios públicos, como las especificaciones técnicas de las redes, obras de urbanismo, infraestructura, drenajes, acueductos, alcantarillados, instalaciones y acometidas, a cargo de propietarios y urbanizadores. **Ver: Artículo 14 Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C.**

e. Los programas de inversiones en el Espacio Público y los recursos económicos correlativos, reflejados en los respectivos presupuestos de inversión y de ingresos. **Ver Decreto 323 de 1992**

f. La actualización del inventario del patrimonio distrital constituido por los bienes de uso público incluidos en el espacio público de la ciudad, sus mejoras y anexidades de todo orden. **Ver (Artículo 82 inciso 1. Constitución Nacional de los Derechos Colectivos y del Ambiente. Ver Decreto 323 de 1992**

7ª Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas, o conjuntos de edificios y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana.

8ª Fomento a la reutilización de sectores desarrollados que se originaron con deficiencias estructurales o que han perdido su viabilidad urbana, con edificaciones de mejor calidad que las que se sustituyan, más generosos espacios públicos, vías más amplias y obras de infraestructura con mejores especificaciones, a fin de soportar con mayor propiedad los usos urbanos con la intensidad que demande la necesidad de expansión de la ciudad, mediante programas y reglamentos de renovación urbana y redesarrollo. **Ver: Artículo 30 Decreto Nacional 1052 de 1998**

Reconocimiento de construcciones.

9ª La incorporación como áreas urbanas de los sectores de las áreas de actividad agrológica que hayan perdido o pierdan su vocación como suelos agrícolas y adquieran en cambio vocación urbana, en virtud de su accesibilidad, posibilidad de instalación y prestación de servicios públicos para el desenvolvimiento de usos urbanos a costos razonables, cercanía de los centros de trabajo, inminente integración con otras áreas urbanas y en general, por causa de todos aquellos factores que determinen que el uso urbano sea el más indicado para satisfacer las necesidades sociales, acelerar la generación de riqueza, fortalecer y regular el mercado inmobiliario e incrementar los ingresos fiscales del Distrito Especial de Bogotá. **Ver: Artículo 18 Acuerdo 26 de 1996 Artículo 23 Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C.**

10ª Permitir y fomentar la densificación, o sea el incremento en la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, usos, actividades o unidades prediales, pero sin sobrepasar los topes de tolerancia de las vías y redes del sector y sin que con la densificación se contribuya al demérito de los valores ambientales y ecológicos, o del valor económico de la propiedad inmueble. **Ver Artículo 2 Acuerdo 26 de 1996 Acuerdo 20 de 1997 Concejo D.C. Ajusta las normas urbanísticas vigentes en el D.C.**

11ª Reubicación de comunidades sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos situados en el plano de riesgos levantado por la Administración en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 56 de la Ley 9 de 1989 y los que determine el Comité de Prevención de Desastres del Distrito Especial de Bogotá. **Ver: Artículo 17 Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C. Artículo 1, literal e) Acuerdo 3 de 1997 Concejo D.C. Crea certificados de transformación urbana.**

12ª Reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de Vivienda de Interés Social, en áreas previstas para la actividad residencial y en barrios obreros dentro de las zonas industriales o en áreas adyacentes a los centros generadores de empleo, siempre que no se afecte la salud de los habitantes.

13ª Consolidación de las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que éstos sean calificables de complementarios y sólo excepcionalmente en usos compatibles.

14ª Dotación de las áreas residenciales con los servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos requeridos para el buen funcionamiento de las mismas y conservación del uso institucional como tal en los predios y edificaciones donde se presenta en la actualidad.

15ª Promoción del potencial industrial y comercial de la consolidadas, mediante el fomento a las actividades de construcción de espacios y edificios adecuados, especialmente para el funcionamiento de las siguientes empresas:

a. Empresas de carácter oficial o privado cuyo objeto sea la prestación de servicios públicos.
b. Industrias y empresas cuyo objeto sirva a la realización de los planes, programas y políticas de desarrollo urbano y aquellas especialmente interesantes por su potencial de generación de recursos fiscales para el Distrito Especial de Bogotá, ya sea que se trate de recursos tributarios, de contribuciones, de tasas o de ingresos de origen contractual.
c. Actividades de construcción, ejecución de obras públicas y en general de infraestructura urbana. **Ver: Acuerdo 20 de 1993 Concejo D.C. Adopta el Código de construcción del D.C.**

d. Producción de soluciones de vivienda popular y de interés social. **Ver: Artículo 58 Ley 388 de 1997 y s.s.. Ordenamiento Territorial. Adquisición de inmuebles.**

e. Microempresas y empresas de mercadeo de productos agropecuarios.

f. Empresas con generación de empleo masivo. **(Ver artículo 25. Constitución Nacional. Derecho al trabajo).**

g. Industrias tendientes a absorber trabajadores calificados y formados en centros universitarios o tecnológicos, como aquellas que signifiquen explotación de técnicas avanzadas y descubrimientos científicos; establecimiento de centros de comercio y finanzas internacionales; apertura de nuevos mercados de bienes, servicios y valores; sistemas avanzados de comunicación, acopio de información e intercambio de tecnología; zonas francas, servicios metropolitanos especializados, etc.

h. Empresas cuya finalidad sea el encauzamiento del comercio informal para incorporarlo a la actividad económica de la ciudad y eliminar su efecto determinante del entorno y en particular del espacio público.

16ª Consolidación del casco urbano principal de Bogotá al Oriente de la Zona de Reserva Ecológica y de Ronda del Río Bogotá, con sus vías arterias, sus redes maestras y su sistema de espacios públicos claramente definidos y respetados, mediante la ejecución de las obras prioritarias que se definan en un programa de desarrollo integrado de las zonas noroccidental, centro occidental y suroccidental de Bogotá, de manera que se garantice la expansión ordenada hacia el Sur y Occidente de la ciudad, hasta los límites de las áreas susceptibles de ser definidas en usos urbanos con arreglo al presente Acuerdo, en concordancia con los artículos l y 2 de la Ley 9 de 1989**. Ver Ley 388 de 1997 Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C.**

Artículo 9º.- Aspectos normativos de las políticas de desarrollo urbano. Son aspectos normativos de las Políticas de Desarrollo Urbano las directrices de naturaleza legal y reglamentaria que permitan definir el proceso de desarrollo para todas las áreas, sectores, e inmuebles que conforman el territorio del Distrito Especial de Bogotá. Tales aspectos comprenden en especial los siguientes objetivos: **Ver Ley 388 de 1997 Decreto Nacional 1507 de 1998 Se reglamenta los planes parciales y las unidades de actuación urbanística Acuerdo 20 de 1997**

1. Adopción de reglamentaciones urbanísticas que encaucen el desarrollo y conformación de las áreas rurales, las suburbanas y las zonas de reserva agrícola, a más del de las áreas urbanas. **Ver: Artículo 18 Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C.**

2. Adopción de las reglamentaciones urbanísticas en los distintos niveles y ámbitos de aplicación especial o temporal, dentro del marco de las leyes y los acuerdos del Concejo Distrital.

3. Amplia publicidad de las reglamentaciones urbanísticas.

4. Expedición prioritaria de las reglamentaciones de los sectores en los cuales falte la precisión necesaria para el otorgamiento de licencias de urbanismo, de construcción o de desarrollo para el desenvolvimiento de los usos permitidos.

5. Adopción de Procedimientos claros para el trámite de peticiones relacionadas con el desarrollo físico, de manera que se cumplan los siguientes objetivos:

- Distribución y definición precisas de las responsabilidades de los funcionarios encargados de diligenciar y resolver las solicitudes y cumplir determinadas funciones relacionadas con el planeamiento físico;
- Observancia rigurosa de los términos para el ejercicio de las respectivas competencias;

- Vinculación a los procedimientos y decisiones administrativas de todos los interesados y de los terceros potencialmente afectados;
- Observancia del ordenamiento procesal especial consagrado en los artículos 63 a 65 de la Ley 9 de 1989 para el trámite de las licencias, permisos o patentes, para la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, para urbanización y parcelación, y para el funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales, en las áreas urbanas, rurales y suburbanas; **Ver Ley 388 de 1997**
- Observancia de los principios orientadores de las actuaciones administrativas, conforme a lo dispuesto por el Artículo 3 del Código Contencioso Administrativo y las demás normas pertinentes de la Parte Primera del mencionado código;
- Formación de expedientes con una única identificación mientras se surten todos los actos de trámite y hasta que se profiera la providencia que ponga fin a la actuación.

6º Sujeción al plan preestablecido y a las correspondientes reglamentaciones, de todas las actividades ejercidas por personas o entidades que actúan sobre el suelo y los demás elementos materiales que constituyen el soporte físico de la ciudad, en especial las siguientes: **Ver Artículo 30 Ley 388 de 1997 y s.s. Ordenamiento Territorial. Clasificación del suelo.**

a. Las actividades de subdivisión, parcelación o loteo de terrenos y creación o segregación de predios por los sistemas de copropiedad y propiedad horizontal.
b. Las actividades de urbanización de los terrenos susceptibles de ser desarrollados en usos urbanos.
c. Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de vías de toda clase, como autopistas, corredores de transporte masivo, caminos, calles peatonales, alamedas, ciclovías, túneles, puentes, intersecciones y los servicios complementarios de las mismas como zonas verdes, control ambiental, controles por efecto de seguridad, semáforos, estaciones, paraderos y terminales.
d. Las actividades públicas y privadas de dotación, adecuación y amoblamiento de los espacios públicos, en particular aquellos que son bienes de uso público.
e. Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos y obras de infraestructura.
f. Las actividades de explotación en usos agrícolas o mineros de las áreas rurales, zonas de reserva agrícola y de los sectores rústicos de las áreas suburbanas.
g. Las actividades de construcción y demolición de edificios.
h. Las actividades comerciales, industriales, cívicas, institucionales, recreativas y de servicios metropolitanos ejercidas en edificaciones y espacios adecuados para el ejercicio de ellas.
i. Las actividades industriales, comerciales e institucionales y de servicios metropolitanos potencialmente generadoras de impacto social, ambiental o urbanístico y las actividades contaminantes, así como las actividades de control de los impactos y de la contaminación. **Ver Ley 388 de 1997 Decreto Nacional 1507 de 1998 Se reglamenta los planes parciales y las unidades de actuación. Acuerdo 20 de 1997**

Artículo 10º.- Aspectos administrativos de las políticas de desarrollo urbano. Los aspectos administrativos de las Políticas de Desarrollo Urbano buscan establecer un sistema de relaciones jurídico-administrativas y competencias institu-cionales que sirva a la realización de los objetivos del plan general de desarrollo, en forma eficiente y coordinada entre el sector privado y las diversas entidades del sector público. Se

destacan entre tales aspectos, los siguientes objetivos: **Ver: Artículo 78 Decreto Nacional 1052 de 1998 y s.s. Entidades que intervienen en el desarrollo municipal y distrital Acuerdo 20 de 1997**

1. Eficiencia de las instituciones y organismos de control e impulsión del desarrollo, así como el fortalecimiento o recuperación de la confianza pública en los mismos, de manera que se garantice una ordenada transformación de los sectores sin desarrollar, la protección de las áreas consolidadas, la utilización quieta y pacífica de la propiedad inmueble con arreglo a las normas sobre usos de los terrenos y edificaciones, al plan de servicios públicos y de obras públicas y en general, a las reglamentaciones urbanísticas y el marchitamiento paulatino de la legalización como instrumento generalizado de definición del desarrollo, a fin de que se convierta en institución urbana de excepción.
2. Reforma de la Administración Central y de la Administración Descentralizada para reglamentar la estructura y funciones de las distintas dependencias y establecer las responsabilidades de los empleados oficiales, de manera que se garantice la adecuada realización de los planes, programas y atribuciones municipales relacionadas con el desarrollo físico y especialmente para que se lleven a la práctica las instituciones de la Ley 9 de 1989, sin que se presente dualidad de funciones.
3. Culminación de las actuaciones y gestiones para la expedición de los actos de legalización de las zonas, asentamientos, barrios y desarrollos, ordenados por los Acuerdos Nos. 21 de 1972, 7 de 1979, l de 1986 y por la Ley 9 de 1989.
4. Unificación y actualización de la cartografía en un sistema integrado de información geográfica y las reformas de la Administración necesarias para lograr este objetivo.
5. Culminación de la Formación Catastral.
6. Formación de un Sistema Integrado de Información Socioeconómica y de Estratificación en el Distrito Especial de Bogotá. **Ver Ley 388 de 1997 Decreto Nacional 1507 de 1998 Reglamenta los planes parciales y las unidades de actuación Acuerdo 20 de 1997 Decreto 9 de 1997 Alcaldía Mayor D.C. Adopta la estratificación en el Distrito Capital y determina su aplicación.**

Artículo 11º.- Aspectos financieros y presupuestales de las políticas de desarrollo urbano. Las políticas de desarrollo urbano en el campo financiero y presupuestal están orientadas a garantizar el financiamiento de las obras públicas requeridas para la realización del Plan General de Desarrollo. Son políticas de desarrollo urbano en este campo, las siguientes: **Ver Acuerdo 20 de 1997 Concejo D.C.**

1. Definición de modelos de desarrollo económico que permitan la utilización óptima de los recursos tributarios, de las contribuciones, de las tasas, de los recursos propios y del crédito, así como la medición de la rentabilidad social de las inversiones y su proyección. Ese modelo de desarrollo económico será preparado bajo la dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y estará sujeto a la aprobación de la Junta de Planeación Distrital.
2. Fortalecimiento de la Contribución de Valorización como medio de financiamiento y redistribución del costo de las obras públicas.
3. Incorporación de los instrumentos financieros creados por la Ley 9 de 1989
4. Establecimiento de incentivos tributarios y crediticios, así como de tarifas diferenciales de servicios públicos, para fomentar la realización de las políticas de desarrollo urbano.
5. Elaboración del Presupuesto de Inversión del Distrito Especial de Bogotá, con sujeción a los programas de inversión determinados en el Plan General de Desarrollo, dando prioridad a aquellas obras iniciadas durante vigencias

anteriores. **Ver: Artículo 110 y s.s. Ley 388 de 1997 Ordenamiento Territorial. Plan de desarrollo.**

6. Programación sectorial y definición de las prioridades para las inversiones públicas en infraestructura urbana, bajo la coordinación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, tanto las de la Administración Central como de la Administración Descentralizada, a fin de que las inversiones en infraestructura vial, que determinan la posibilidad de acceder a terrenos y sectores que antes carecían de ella, tengan su contrapartida en inversiones para obras de infraestructura y redes maestras de los demás servicios públicos, de manera que no se genere demanda de tierras con accesibilidad al transporte público que presenten deficiencia o imposibilidad de prestación de otros servicios. **(Ver Artículos 4 y 5 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Funciones de la dirección de Servicios Públicos y de la dirección de transporte urbano).**
7. Formación de un Sistema Integrado de Información Presupuestal, de la Inversión Pública y Privada y en general de los Indicadores Económicos del Distrito Especial de Bogotá. **Ver Ley 388 de 1997 Decreto Nacional 1507 de 1998 Se reglamenta los planes parciales y las unidades de actuación. Acuerdo 20 de 1997 Concejo D.C.**

NOTA: EN EL REGISTRO DISTRITAL NO. 586 DE MAYO 31 DE 1990 APARECE PUBLICADO EL PRESENTE ACUERDO, NO APARECE TRANSCRITO EL ARTÍCULO 12 DE LA MENCIONADA NORMA.

Artículo 13º.- Relevancia jurídica del señalamiento de las políticas de Desarrollo urbano como norma positiva. Las políticas de desarrollo urbano señaladas en el presente Acuerdo así como las normas indicativas de la voluntad de conformar, preservar o habilitar determinados elementos de la estructura urbana, tendrán relevancia jurídica para la correcta motivación del ejercicio de las competencias de la Administración al proferir actos administrativos de significación urbanística y como criterios de interpretación de las reglamentaciones urbanísticas.

CAPÍTULO III
REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 14º.- Las reglamentaciones urbanísticas como medios de inducción del Desarrollo urbano. La realización de las políticas de desarrollo urbano se procurará dentro del ámbito jurídico de un conjunto orgánico de normas reguladoras de las actividades privadas y públicas, cuyo desenvolvimiento implica actuación sobre los elementos materiales que constituyen el soporte físico de la ciudad, ya sea que se trate de la simple utilización o uso de tales elementos, ya de su conservación, manejo y mantenimiento, o bien de su transformación, como en la ejecución de obras de infraestructura en los suelos, el levantamiento de edificaciones sobre los mismos, la parcelación o loteo de inmuebles y su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, el tratamiento y conducción de las aguas y la utilización del espacio y del medio aéreo. **Ver: Artículo 36 y s.s. Ley 388 de 1997 Ordenamiento Territorial. Actuación urbanística.**

Este conjunto de normas se desempeñará como instrumento jurídico inductor del desarrollo urbano en sus aspectos físicos y todas ellas estarán comprendidas, para los efectos del presente Acuerdo, dentro de la denominación genérica de "reglamentaciones urbanísticas". **Ver Decreto Nacional 1507 de 1998 Se reglamenta los planes parciales y las unidades de actuación urbanística Decreto Nacional 736 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Asigna y reglamenta el tratamiento especial de conservación urbanística; Decreto 920 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Complementa el Decreto 736 de 1993.**

Artículo 15º.- Otros medios de inducción del desarrollo urbano. Fuera de las reglamentaciones urbanísticas se destacan como instrumentos jurídicos para la inducción del desarrollo urbano en sus aspectos físicos, los siguientes:

a. Los reglamentos de policía estatuídos en defensa de las normas urbanísticas.
b. La reglamentación y el manejo diferenciado de las disposiciones de naturaleza tributaria y fiscal, en orden a inducir el desarrollo urbano y la redistribución equitativa de sus costos.
c. Los planes sectoriales, los planes zonales y los correlativos programas de inversiones que conforme a la ley deben estar incluidos dentro del Plan General de Desarrollo.

En la medida en que la adopción de los planes y programas obliga a su ejecución prioritaria, tanto respecto de la Administración como del Concejo, dichos planes y programas son, en este sentido, medios de inducción del desarrollo urbano, a los cuales estarán sometidas las entidades públicas. **Ver: Artículo 5 Decreto Nacional 879 de 1998 Reglamenta disposiciones y planes de Ordenamiento Territorial.**

d) El acuerdo anual del presupuesto de inversiones del Distrito Especial de Bogotá y de sus entidades descentralizadas, el cual constituye el instrumento fiscal para la realización de los planes sectoriales en las distintas áreas de los servicios públicos a cargo del Distrito Especial de Bogotá y para el cumplimiento de los correlativos programas de inversión en las obras públicas propiciadoras del desarrollo urbano que deban emprenderse o continuarse.

Artículo 16º.- La potestad del concejo distrital en materia de reglamentaciones urbanísticas. De conformidad con lo dispuesto por el numeral 17 del artículo 13 del Decreto Nacional 3133 de 1968 en concordancia con el numeral 1 del artículo 2 de la Ley 9 de 1989, es competencia del Concejo Distrital dictar a iniciativa del Alcalde Mayor de Bogotá las "reglamentaciones urbanísticas y restricciones administrativas para las diversas zonas del Distrito Especial de Bogotá.

A dichas reglamentaciones estarán sujetas sin excepción, todas las personas y entidades privadas y públicas, aún las de los órdenes nacional y departamental.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número Decreto Nacional 1421 de 1993 con su artículo 180.

Artículo 17º.- Actos del alcalde mayor comprendidos dentro de la denominación genérica de "reglamentaciones urbanísticas". Con arreglo a las competencias específicas originadas en la Ley y en los acuerdos distritales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de "Reglamentaciones Urbanísticas", los siguientes decretos del Alcalde Mayor de Bogotá:

1. Los decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias conforme al numeral 15 del Artículo 13 del Decreto Nacional 3133 de 1968 sobre las materias de que trata el artículo anterior.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993. Artículo 180.

2º Los decretos reglamentarios.

3º Los decretos del Alcalde Mayor de Bogotá expedidos en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos distritales encargados de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas.

4º Los decretos del Alcalde Mayor de Bogotá, contentivos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente Acuerdo y en los demás acuerdos que regulen el urbanismo.

Se destacan entre ellos como herramienta fundamental de la planeación física, los decretos mediante los cuales, previa aprobación de la Junta de Planeación Distrital, se instrumentan los Tratamientos que prevé el presente Acuerdo como alternativas de manejo diferenciado de las normas urbanísticas reguladoras de los usos del suelo y de las características de las edificaciones y demás estructuras materiales, a fin de que sean sustentáculo apropiado para el funcionamiento de dichos usos en los distintos sectores en que se divide el territorio distrital. Estos decretos han sido denominados en el presente Acuerdo "Decretos de Asignación de Tratamiento". **Ver: Artículo 52 Ley 388 de 1997 Desarrollo y construcción prioritaria.**

Artículo 18º.- Actos de otras autoridades distintas del alcalde mayor de Bogotá a los que se hace extensiva la denominación genérica de "reglamentaciones urbanísticas". Además de los decretos de que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y de la Junta de Planeación Distrital, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Concejo Distrital y los decretos del Alcalde Mayor de Bogotá.

Los Reglamentos Internos de las Empresas de Servicios Públicos relacionados con la prestación de los servicios a su cargo, deberán sujetarse a las Reglamentaciones Urbanísticas y deberán ser aprobados por la Junta de Planeación Distrital, previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Artículo 19º.- Instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas. Los instrumentos de control del desarrollo urbano son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso. **Ver: Artículo 83 Decreto Nacional 1052 de 1998 Sanciones urbanísticas.**

Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas, los siguientes:

a. Las sanciones urbanísticas contempladas en el Artículo 66 de la Ley 9 de 1989 para las infracciones allí descritas y en general, las sanciones de que trata el artículo 41 del Código de Régimen Municipal, para las demás infracciones a los acuerdos que reglamenten el urbanismo y planeamiento de la ciudad

b. Las sanciones por violación a las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, conforme a los artículos 60 y 62 de la Ley 12 de 1982.

c. Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el literal a) del artículo 66 de la Ley 9 de 1989.

d. Las órdenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el literal b) del artículo 66 de la Ley 9 de 1989.

e. La orden de suspensión de las obras o explotaciones que afecten la seguridad pública o perjudiquen el área urbana de conformidad con lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley 1 de 1943.

f. Las órdenes de reparación o construcción de andenes, cerramientos, enlucimiento de fachadas, limpieza y arreglo de zonas verdes particulares con arreglo al artículo 37 del Decreto Nacional 3133 de 1968.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180.

g. La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en los literales a) y b) del artículo 66 de la Ley 9 de 1989.

h. La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8 de la Ley 9 de 1989.
i. Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público.
j. En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el Artículo 66 de la Ley 9 de 1989.
k. Las licencias o permisos de que trata el artículo 63 de la Ley 9 de 1989 y los actos de revocación de las mismas, conforme a la ley.
l. Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos distritales.
m. La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.
n. Las penalizaciones susceptibles de ser acordadas en los procedimientos de concertación, conforme a las normas legales y a los respectivos reglamentos locales.
o. El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley.
p. Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los acuerdos del Concejo Distrital, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

CAPÍTULO IV
PLAN PILOTO

Artículo 20º.- Plan piloto. El Plan Piloto es el instrumento auxiliar de trabajo que, en forma global, anuncia la política urbanística del Distrito Especial de Bogotá a largo plazo y coordina los diversos aspectos que integran el Plan General de Desarrollo de la ciudad.
Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital conceptuar sobre las enmiendas que requiera y al Concejo Distrital adoptarlo y aprobar sus modificaciones.
En los aspectos atinentes al ordenamiento físico, el Plan Piloto, como instrumento de enunciación de las Políticas de Desarrollo Urbano, debe considerarse como integrado al presente Acuerdo.
Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, la recopilación, análisis, sistematización, y publicación de los estudios y trabajos de consultoría existentes en el Distrito Especial de Bogotá, sobre aspectos relacionados con el Plan General de Desarrollo. **Ver Decreto Nacional 1507 de 1998 Se reglamentan los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.**

CAPÍTULO V
PLANES SECTORIALES

Artículo 21º.- Planificación sectorial. El concepto de planificación sectorial está referido al planeamiento de los distintos servicios a cargo del Distrito Especial de Bogotá y de sus entidades descentralizadas, cuando estos servicios requieren una forma propia y especializada de planeamiento, en atención a la naturaleza del servicio mismo y a la descentralización por servicios inherente al sistema administrativo del Distrito Especial de Bogotá.
El Departamento Administrativo de Planeación Distrital será la cabeza de la planificación sectorial de las distintas dependencias de la Administración Central y de los organismos descentralizados.
Al Departamento Administrativo de Planeación Distrital le corresponde la identificación de las áreas del servicio público y su clasificación, para efectos de la evaluación completa de los sectores y la coordinación del planeamiento sectorial de las distintas

dependencias de la Administración Central y de las entidades descentralizadas, cuando dentro de una misma área del servicio público tengan injerencia distintos organismos. **Ver: Artículo 9 Decreto Nacional 879 de 1998 Reglamenta disposiciones y planes de Ordenamiento Territorial.**

Artículo 22º.- Plan general de desarrollo y planes sectoriales. La formulación del Plan General de Desarrollo requiere la integración de los Planes Sectoriales, partiendo de una labor analítica de información, investigación, diagnóstico, evaluación y formulación de cada uno de ellos. **Ver: Artículo 110 Ley 388 de 1997 Ordenamiento Territorial. Desarrollo urbano.**

Paralelamente, obliga además a la realización de una gestión coordinadora de los distintos Planes Sectoriales, que al confrontarlos con la disponibilidad de recursos económicos, técnicos y administrativos, permita establecer un orden de prioridades en el tiempo, el cual habrá de reflejarse en los correlativos programas de inversión.

Artículo 23º.- Programas de inversión y de generación de recursos. Correlativamente a los Planes Sectoriales que se elaboren dentro de las distintas áreas del servicio público, se formularán los respectivos programas de inversión y de generación de recursos, con determinación y análisis de los recursos destinados a cada uno de los Planes Sectoriales, su proveniencia, posibilidades de incremento, su destinación y prioridades y las alternativas de financiamiento con recursos del crédito u otros ingresos.

Artículo 24º.- Responsabilidad de la ejecución de los planes sectoriales. La financiación y ejecución de los Planes Sectoriales corresponde a las entidades a cuyo cargo estén los servicios públicos objeto de planeamiento especializado, mediante los instrumentos presupuestales y fiscales instituidos por el Código Fiscal Distrital.

Artículo 25º.- Adopción de los planes sectoriales. Los Planes Sectoriales se adoptarán como formas de planeamiento orgánico de las dependencias y entidades descentralizadas a cuyo cargo esté la prestación de los servicios en el respectivo sector y la ejecución de las obras correspondientes.

Artículo 26º.- Los planes sectoriales como parte del planeamiento físico. Los Planes Sectoriales atinentes al desarrollo físico son: **Ver Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.**

1º Planes Sectoriales relacionados con la conservación, producción, habilitación y adecuación del patrimonio público inmobiliario conformado por bienes de uso público incluidos dentro del espacio público de la ciudad, planes entre los cuales se destacan. **(Ver Artículo 82 inciso 1. Constitución Nacional. De los derechos Colectivos. Protección del Espacio Público).**

a. Transporte, el cual comprende principalmente: Sistema vial convencional para el transporte automotor; Sistema de ciclovías y ciclopistas permanentes, sistemas de transporte masivo, terminales de transporte; semaforización electrónica, señalización y ordenamiento del tráfico vehicular. **(Ver Artículo 5 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Funciones de la Dirección de Transporte Urbano)**.
b. Plan de parques metropolitanos, zonas verdes y recreativas de uso público, e inmuebles de uso público del sistema hídrico.

2. Planes Sectoriales relacionados con la ejecución de obras de infraestructura constitutivas del patrimonio público inmobiliario destinado a la instalación, conducción y prestación de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas y Teléfonos.
3. Planes Sectoriales de los servicios metropolitanos de aseo, tratamiento y disposición de basuras y residuos líquidos.

4. Planes Sectoriales de las empresas de servicios públicos, en especial de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá relacionados con la adecuación hidráulica y mejoramiento de las condiciones del Río Bogotá y sus afluentes.
5. Planes Sectoriales relacionados con la conservación del medio ambiente y control del impacto ambiental generado por las actividades urbanas, en particular las contaminantes. **(Ver Artículos 79 y s.s. Constitución Nacional. De los Derechos Colectivos y del Ambiente).**
6. Definición de las relaciones del Distrito Especial de Bogotá con los municipios limítrofes y los demás situados en el área de influencia distrital y con los organismos y autoridades de planificación física de los órdenes nacional, departamental y municipal con incidencia en la región. **Ver: Artículo 110 Ley 388 de 1997 Participación de la Nación en el Desarrollo Urbano**.
7. Planes Sectoriales relacionados con la construcción de vivienda, la urbanización, renovación y habilitación de zonas residenciales, bajo el liderazgo de las entidades y organismos del Distrito Especial de Bogotá y la reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y para la reubicación de asentamientos humanos que presenten graves riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes.
8. Conformación del inventario, la cartografía y la información inmobiliaria sistematizada, requeridos para la administración de las Instituciones Distritales que se ven afectadas por las características y magnitudes de la propiedad inmueble, tales como: el señalamiento preciso del ámbito espacial de las Reglamentaciones Urbanísticas; la determinación de las bases gravables del Impuesto Predial y del Impuesto de Estratificación Socioeconómica; el manejo diferenciado por estratos socioeconómicos que se tiene como base para el cobro de las tarifas de los Servicios Públicos; la determinación de las zonas de influencia para derramar el Gravamen de Valorización; la definición de las bases gravables para el cobro de la Contribución de Desarrollo Municipal.
9. Los demás Planes y Programas Sectoriales cuya definición y ejecución impliquen una especial incidencia en la estructura física del Distrito Especial de Bogotá, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Artículo 27º.- Contenido de los planes sectoriales. El contenido de los Planes sectoriales en sus aspectos técnicos y enunciativos, dependerá de las características de los servicios y de la estructura de las entidades encargadas de prestarlos.

Los Planes Sectoriales pueden ser aducidos como consideraciones o motivos de orden técnico de las reglamentaciones urbanísticas que se dicten con arreglo al presente Acuerdo, pero no podrán contener en sí mismos otras normas distintas de las atinentes a la prestación de los servicios que han sido objeto de planeamiento y a la organización administrativa y funcionamiento de las entidades encargadas de prestarlos.

Artículo 28º.- Los planes sectoriales como soporte para la actualización del plan general de desarrollo. Los Planes Sectoriales servirán de apoyo para la elaboración y actualización del Plan General de Desarrollo y de los Planes Zonales. **Ver: Artículo 78 Decreto Nacional 1052 de 1998 Entidades que intervienen en el desarrollo municipal y distrital.**

El Alcalde Mayor de Bogotá, como representante legal del Distrito Especial de Bogotá y Presidente de la Junta de Planeación Distrital, previo el concepto de la misma, definirá anualmente con las entidades oficiales o semioficiales que no pertenezcan al orden distrital, lo referente a la adopción de programas y proyectos sectoriales que estén a cargo de tales entidades en virtud de las normas que las rigen, en orden a realizar el

Plan General de Desarrollo como resultado de la racionalización de la programación conjunta de las acciones estatales.

Artículo 29º.- Aprobación del plan sectorial. Los Planes Sectoriales se adoptarán mediante Acuerdo del Concejo Distrital, a través de los mecanismos fiscales previstos por las normas del Acuerdo Anual de Presupuesto de Inversiones de las Entidades Descentralizadas y de las dependencias de la Administración Central, a cuyo cargo estén dichos planes, de conformidad con lo establecido por el artículo 44 del Decreto Nacional 3133 de 1968, los artículos 22 y 25 del Código Fiscal Distrital y demás disposiciones concordantes.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180.

Para los efectos del numeral 3 del artículo 50 del Decreto Nacional 3133 1968 se entiende por Obras Planificadas, las iniciadas en vigencias anteriores con cargo a los distintos presupuestos de inversiones.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180.

Artículo 30º.- Evaluación y control de los planes sectoriales. La evaluación es un proceso permanente mediante el cual la Administración realiza el análisis, revisión y ajuste de los Planes Sectoriales.

La evaluación de los Planes Sectoriales corresponde a la Junta de Planeación, con fundamento en los estudios que para el efecto le presente el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y las dependencias o entidades encargadas de la prestación de los servicios, con miras a lograr el perfeccionamiento del Plan General de Desarrollo y proponer al Concejo Distrital las reformas que requieran los propios Planes Sectoriales.

Artículo 31º.- Sujeción de los planes sectoriales al plan general de desarrollo. Los Planes Sectoriales, están supeditados al Plan General de Desarrollo, no pudiendo por lo tanto introducirse en los Planes Sectoriales aspectos que impliquen modificación del Plan General de Desarrollo, salvo que simultáneamente se adopte la modificación del mismo, en lo pertinente.

Cuando para la realización de un Plan Sectorial se requiera la programación coordinada de acciones conjuntas de varias entidades u organismos del Distrito Especial de Bogotá, las previsiones presupuestales de tales entidades u organismos deberán someterse a las normas que adopte el Concejo Distrital como Plan de Desarrollo del respectivo sector. **Ver: Artículo 17 y s.s. Decreto Nacional 879 de 1998 Reglamenta disposiciones y planes de ordenamiento territorial.**

CAPÍTULO VI
PLANES ZONALES

Artículo 32.- Plan zonal. El Plan Zonal lo conforman los programas, proyectos y acciones encaminados a equilibrar el desarrollo económico y social de la población a través de la organización espacial de las Zonas Administrativas del Distrito Especial de Bogotá, o sectores específicos de las mismas.

Los aspectos físicos de los Planes Zonales están encaminados a facilitar e inducir la planificación y reglamentación detallada de los elementos de la estructura urbana con mayor precisión, para que ello redunde en un mejor desarrollo físico del sector.

Artículo 33º.- Contenido de los planes zonales. El contenido de los Planes Zonales en sus aspectos técnicos y enunciativos, dependerá de las características de la zona respectiva.

Los Planes Zonales, dentro de su respectivo ámbito espacial de aplicación, podrán contemplar los mismos aspectos que integran el Plan General de Desarrollo conforme a la ley.

En sus aspectos fiscales, el Plan Zonal consiste en un programa de inversiones para la realización de los objetivos del plan y la priorización de los mismos, con base en los presupuestos de cada vigencia.
Los Planes Zonales pueden ser aducidos como soporte argumental de las reglamentaciones urbanísticas, pero no deben contener en si mismos, normas o reglamentaciones de ninguna especie.
Artículo 34º.- Los planes zonales como soporte para la actualización del plan general de desarrollo. Los Planes Zonales servirán de apoyo para la elaboración y actualización del Plan General de Desarrollo y de los Planes sectoriales.
El Alcalde Mayor de Bogotá, como representante legal del Distrito Especial de Bogotá y presidente de la Junta de Planeación Distrital, previo el concepto de la misma, definirá anualmente con las entidades oficiales u semioficiales que no pertenezcan al orden distrital lo referente a la adopción de programas y proyectos que se formulen como parte de los Planes Zonales y que pertenezcan a la órbita de decisión de las entidades antes mencionadas. **Ver: Artículo 78 Decreto Nacional 1052 de 1998 Entidades que intervienen en el desarrollo municipal y distrital.**
Artículo 35º.- Sujeción de los planes zonales al plan general de desarrollo, a los planes sectoriales y a los programas de desarrollo integrado. Los Planes Zonales, están supeditados al Plan General de Desarrollo, a los Planes Sectoriales y a los Programas de Desarrollo Integrado, no pudiendo por lo tanto introducirse en los Planes Zonales aspectos que impliquen modificación de aquellos a los cuales se supeditan, salvo que simultáneamente se adopte la modificación de los mismos, en lo pertinente.
Artículo 36º.- Proceso de elaboración de los planes zonales. Constituyen etapas de la elaboración de los Planes Zonales, las siguientes: Información, diagnóstico, definición de estrategias y formulación del plan.
Artículo 37º.- Etapa de información. Debe ser considerada como elemento básico para la elaboración del plan y hace referencia a la recolección y análisis de dos tipos de información:

1º Información Primaria, consistente en la información y análisis de:

a. Los planes y programas que integran los diferentes aspectos o elementos del Plan General de Desarrollo.
b. Los planes, programas y proyectos de la Administración Central y de las entidades descentralizadas del Distrito Especial de Bogotá.
c. Los planes, programas y proyectos de las entidades oficiales y semioficiales de los órdenes distintos del distrital. (ICT, BCH, CAR, etc.)

2º Información Secundaria, consistente en la recolección y análisis de la información referida a la situación actual de la zona, obtenida directamente de las comunidades o a través de las distintas organizaciones cívicas, culturales, políticas, técnicas, expresadas mediante sistemas de consulta, tales como encuestas, sondeos de opinión, foros, asambleas, etc.

La información estará orientada a la identificación de las necesidades de la comunidad, a sus posibles soluciones y a la valoración de los planes, programas y proyectos.
Artículo 38º.- Etapa de diagnóstico. Es el estudio sistemático de la zona, basado en la selección y análisis de la información de la etapa anterior, que permita apreciar y calificar los problemas urbanos el origen y tendencias de desarrollo referidas al entorno natural la población y demografía, la ocupación del suelo y la estructura productiva de los recursos humanos y materiales de los sectores público y privado y de la comunidad beneficiada con los Planes Zonales.
El diagnóstico deberá permitir la determinación de las necesidades prioritarias y sus posibles soluciones en el tiempo.

Artículo 39º.- La información y el diagnóstico como bases para la formación del expediente urbano. La información y el diagnóstico de que tratan los dos artículos anteriores, son fuente de acopio para la elaboración del Expediente Urbano, el cual consiste en un registro actualizado y sistemático de las condiciones, posibilidades y limitaciones de la ciudad y de sus zonas.

Artículo 40º.- Etapa de definición de estrategias. Una vez seleccionadas las necesidades prioritarias y realizadas las proyecciones de solución, se procederá a valorar la viabilidad de tales soluciones, es decir, las posibilidades técnicas, financieras y administrativas para la realización de las estrategias zonales de desarrollo.

Artículo 41º.- Etapa de promulgación del plan. Consiste en la definición de políticas, la determinación del programa de inversiones zonales y el señalamiento de los instrumentos de ejecución.

Artículo 42º.- Definición de políticas en la formulación de planes zonales. La definición de políticas deberá motivarse en los beneficios sociales de los programas y proyectos seleccionados. En un segundo plano, se tendrán en cuenta las conveniencias económicas o fiscales de la Administración.

Artículo 43º.- Determinación de los programas de inversiones zonales en la formulación del plan. Consisten en la determinación y cuantificación monetaria de los programas y proyectos a ejecutar, referidos inequívocamente al Plan Zonal.

Las inversiones se señalarán para períodos hasta de cuatro años y se reflejarán en los respectivos presupuestos.

El programa de inversiones deberá prever los recursos y fuentes de financiamiento correlativos, con particular precisión en cada vigencia fiscal, con arreglo al ordenamiento contenido en el Código Fiscal del Distrito Especial de Bogotá.

Artículo 44º.- Determinación de los instrumentos de ejecución de los planes zonales. En los Planes Zonales se hará referencia específica a los instrumentos e instituciones administrativas que permitan llevar a la práctica los planes.

Artículo 45º.- Presupuestación del plan zonal. Los presupuestos anuales de inversión de la Administración y de las entidades descentralizadas deberán corresponder a los objetivos y programas de inversión trazados en los Planes Zonales.

Artículo 46º.- Aprobación de los planes zonales. **Ver: Artículo 17 y s.s. Decreto Nacional 879 de 1998 Reglamenta disposiciones y planes de Ordenamiento Territorial.**

A. ADOPCIÓN DE LOS PLANES POR EL CONCEJO DISTRITAL

Los Planes Zonales se adoptarán mediante Acuerdo del Concejo Distrital, en los siguientes casos:

1. Cuando la realización de los Planes Zonales demande la modificación de las Normas Generales definidas en el Artículo 379 del presente Acuerdo; en este caso será preciso que simultáneamente se adopten las reglamentaciones urbanísticas pertinentes en Acuerdo separado del propio Plan Zonal o en un Capítulo Especial destinado a aspectos normativos del Plan.
2. Cuando el Plan Zonal contenga determinadas obras que por no estar debidamente presupuestadas, deban ser objeto de adición presupuestal, o cuando se estime que por su importancia y complejidad deban considerarse como "Obras Planificadas" para los efectos de la aplicabilidad con respecto a ellas de lo dispuesto por el Numeral 3 del Artículo 50 del Decreto Nacional 3133 de 1968, en varias vigencias.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180.

Los proyectos de acuerdo para la adopción de los Planes Zonales serán de iniciativa del Alcalde Mayor de Bogotá y deberán haber hecho curso en la Junta de Planeación Distrital antes de su presentación al Concejo Distrital.

B. ADOPCIÓN DE LOS PLANES ZONALES POR DECRETO

En los demás casos distintos de los previstos en el Literal anterior, los Planes Zonales se podrán adoptar por decreto del Alcalde Mayor de Bogotá, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital.

Cuando la realización de los Planes zonales demande la modificación de las Normas Específicas definidas en el Artículo 349 del presente Acuerdo, será preciso que simultáneamente se adopten las reglamentaciones urbanísticas pertinentes dentro del contexto de los distintos Decretos de Asignación de Tratamiento posibles, con arreglo a lo dispuesto en los Títulos Séptimo y Octavo del presente acuerdo.

Parágrafo.- Los planes de Ordenamiento Físico que resulten del ejercicio de las facultades de que trata el presente Acuerdo son condicionantes de los Planes Zonales, los cuales sólo podrán adoptarse una vez se haga uso de dichas facultades y con sujeción a las normas de los correspondientes decretos.

Artículo 47º.- Evaluación y control del plan zonal. La evaluación es un proceso permanente mediante el cual la Administración realiza el análisis, revisión y ajuste de los Planes Zonales.

La evaluación de los Planes Zonales corresponde a la Junta de Planeación, con fundamento en los estudios que para el efecto le presente el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con miras a buscar el perfeccionamiento del Plan General de Desarrollo, ajustar los Planes Sectoriales a las necesidades zonales, distribuir y asignar los recursos del Distrito Especial de Bogotá en forma equitativa y proponer al Concejo Distrital las reformas que requieran los propios Planes Zonales. **Ver Artículo 17 y s.s. Decreto Nacional 879 de 1998 Reglamenta disposiciones y planes de ordenamiento territorial.**

Artículo 48º.- Posibilidad de radicar determinadas competencias del concejo distrital concernientes a la función de planeamiento en cabeza de las juntas administradoras zonales dentro del ámbito de los planes zonales. Las Funciones de Planeamiento de que trata el presente Capítulo se entenderán conferidas a las Juntas Administradoras Zonales dentro las Zonas que queden bajo la jurisdicción de dichas juntas, cuando se dé cabal desarrollo en el Distrito Especial de Bogotá al mandato contenido en el último inciso del Artículo 196 de la Constitución Nacional, en concordancia con las normas legales pertinentes sobre la materia.

CAPÍTULO VII
PROGRAMAS DE DESARROLLO INTEGRADO

Artículo 49.- Programas de desarrollo integrado. Los Programas de Desarrollo Integrado de determinadas áreas de la ciudad con características comunes u homogéneas, serán formulados dentro del contexto del Plan General de Desarrollo y de los Planes Sectoriales, con señalamiento específico del correspondiente plan de inversiones y de los recursos para la ejecución del respectivo programa. **Ver Decreto 920 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Asigna tratamientos de desarrollo actualización y conservación urbanística en las áreas urbanas de San Cristóbal, Ciudad Bolívar y Usme.**

Artículo 50- Empréstitos de fomento específicos para la ejecución de programas de desarrollo integrado. Los Programas de Desarrollo Integrado suelen formularse, en estrecha relación con empréstitos de fomento específicos, generalmente provenientes de los organismos internacionales de crédito.

Artículo 51.- Objetivos de los programas de desarrollo integrado. Los objetivos cardinales de los Programas de Desarrollo Integrado, son los siguientes:

1. Establecer la conexión y relación necesaria entre la planeación sectorial y la planeación zonal, con el fin de lograr el mayor aprovechamiento de la inversión pública y distribuir los beneficios de la misma con equidad entre la población.
2. Salvar los obstáculos críticos de la planeación sectorial y zonal, a fin de lograr una inversión armónica en todos los servicios públicos básicos, de manera que se garantice el desarrollo ordenado de la ciudad y el perfeccionamiento de la estructura urbana.
3. Incorporar el crédito de fomento a la planeación sectorial y zonal, en particular los empréstitos internacionales y las formas de inversión extranjera autorizadas por la ley.

Artículo 52.- Sujeción de los programas de desarrollo integrado a la función de planeamiento. Cuando la adopción de un programa de desarrollo integrado requiera modificación del Plan General de Desarrollo, o del Plan Piloto, o de los Planes Sectoriales, o de los Planes Zonales, o de las normas sobre zonificación general de la ciudad, o de las reglamentaciones urbanísticas dentro del ámbito espacial de su zona de influencia, será preciso adoptar simultáneamente las modificaciones pertinentes a los instrumentos arriba mencionados.

PARTE ESPECIAL
TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES PRELIMINARES
CAPÍTULO I
ZONIFICACION Y USOS EN GENERAL

Artículo 53.- Zonificación. Es la división del territorio del Distrito Especial de Bogotá con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

Artículo 54.- Uso. Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

Algunos usos se fundan en derechos de los ciudadanos en general, como son las diversas formas del Uso Público a las que están destinados los bienes de uso público de propiedad pública; otros usos se fundan en las actividades propias de las Empresas de Servicios Públicos, como es el uso de las redes, instalaciones y obras de infraestructura de servicios públicos por parte de ellas y de los usuarios, conforme a lo que al respecto prevean los respectivos reglamentos de suscripción; otros usos son necesarios para el cumplimiento de las funciones públicas en general, como los usos que se le dan a los edificios públicos para la prestación de los servicios administrativos; finalmente, otros usos tienen su fundamento en el derecho de propiedad y en el ejercicio de las libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales, así como también algunos de los usos para fines cívicos o institucionales, que se sustraen de la actividad propiamente pública y ciertas formas específicas del uso o disfrute colectivos que pueden darse en la propiedad privada conforme al Artículo 5 de la Ley 9 de 1989.

Artículo 55.- Uso permitido. Uso permitido es el tipo de utilización asignado a un sector de la ciudad, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles, o a parte de estos, por las reglamentaciones urbanísticas.

Los usos no asignados por las reglamentaciones urbanísticas como permisibles dentro del ámbito espacial normativo respectivo, se consideran prohibidos allí

Artículo 56.- Intensidad del uso. Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

Artículo 57.- La zonificación como factor determinante de las reglamentaciones urbanísticas. Toda Zonificación implica la adopción de determinada reglamentación dentro de unos límites precisos, por medio de la cual se regulan los usos y su intensidad,

La reglamentación debe incluir, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción, ambientales y de higiene que deben cumplir los inmuebles, edificios o desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y de las zonas de influencia, cuando se trate de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

Artículo 58.- Viabilidad o aptitud de las estructuras. Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno, o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

Al expedirse licencia de urbanismo, de construcción o de desarrollo integral, o para el funcionamiento de establecimientos comerciales industriales o institucionales, deberá especificarse en ella el uso o usos permitidos, los cuales no podrán funcionar sin el previo cumplimiento de los requisitos de aptitud de las estructuras.

Artículo 59.- Impacto de los usos en la estructura urbana. Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico.

El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona o área y negativo, en caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos.

Por lo general los usos permitidos tienen ambas características; de suerte que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos.

Según el medio sobre el cual se produce el efecto, los impactos negativos pueden ser de tres tipos:

- IMPACTO AMBIENTAL, cuando se presentan contaminación y deterioro del medio ambiente.
- IMPACTO FÍSICO, cuando se alteran condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas.
- IMPACTO SOCIAL, cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una determinada comunidad, en virtud de una actividad urbana.

Artículo 60º El control de los impactos como motivo determinante de las reglamentaciones urbanísticas. La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social y urbanístico que las actividades ciudadanas generan, impactos que inciden, tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que las conforman y que están destinados a servir de sustentáculo físico a la ciudad, es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las reglamentaciones urbanísticas.

Artículo 61.- Las actividades contaminantes como fuente de impactos negativos. Las actividades contaminantes son fuente de impactos negativos, en especial impactos ambientales.

Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su

absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración. **(Ver artículo 79. Constitución Nacional. De derechos Colectivos y del ambiente).**

Entre las formas de Contaminación más frecuentes se destacan:

A. Contaminación del medio líquido: Se denomina contaminación del medio liquido el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides solutos, etc.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

B. Contaminación - Degradación del Suelo: Se considera Contaminación degradación del suelo el acto por el cual se introducen este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista; o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

C. Contaminación Acústica: Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

D. Contaminación Atmosférica y del Espacio Aéreo: Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio, polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano o deterioren los objetos materiales.

E. Contaminación Térmica: Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

F. Contaminación Electromagnética: Es la emisión de ondas de radio, señales electromagnéticas, etc. que puedan causar enfermedad, daño o molestias, o deteriorar los aparatos de uso doméstico, o causar interferencias que impidan su normal funcionamiento.

G. Contaminación Visual: Es la ubicación de barreras, vallas, avisos, cerramientos, construcciones, luces artificiales y en general obstáculos visuales en detrimento del entorno y del paisaje.

CAPÍTULO II
NIVELES DE ZONIFICACIÓN

Artículo 62º- Niveles de zonificación. Con el objeto de controlar impactos negativos en los elementos fundamentales de la estructura urbana, tutelar convenientemente los valores urbanísticos que significan tales elementos y fomentar aquellas actividades o formas específicas de las mismas, que sirvan a la realización de las Políticas de Desarrollo Urbano o que no perjudiquen el logro de los propósitos trazados por ellas, se establecen tres niveles de zonificación, conforme a los Artículos siguientes, para efectos de la sectorización del territorio del Distrito Especial de Bogotá y la adopción dentro del ámbito espacial de los respectivos sectores, las normas urbanísticas correspondientes.

Artículo 63º.- Primer nivel de zonificación. El Primer Nivel de Zonificación, comprende las siguientes formas de Zonificación, según la naturaleza de los elementos de la estructura urbana, los valores urbanísticos y las actividades que tutelan las normas respectivas:

A. Zonificación para el manejo de los elementos naturales de la estructura urbana, para la preservación y fomento de aquellos usos e intensidades de los mismos, que sean compatibles con la defensa de dichos elementos y para la exclusión o restricción de

aquellos usos que los afecten o impacten negativamente. **Ver Oficio No. 2-26037/16.09.98. D.A.P.D. Servicios Públicos Domiciliarios. CJA21801998**

Pertenece, por tanto, al Primer Nivel de Zonificación la sectorización del territorio para el establecimiento y regulación de:

- El Sistema Hídrico del Distrito Especial de Bogotá, en lo que se refiere a las áreas y elementos naturales que conforman el mismo y que, sin ser de uso público, requieren un tratamiento especial para la protección del mencionado sistema, como son las Zonas de Manejo y Preservación de las Rondas de Ríos, Quebradas, Embalses y Lagunas. **Ver Oficio No. 2-26037/16.09.98. D.A.P.D. Servicios Públicos Domiciliarios. CJA21801998**
- El Sistema Orográfico del Distrito Especial de Bogotá. (Cerros Orientales, Cerros de Suba y La Conejera, Cerros Sur-Occidentales, Guacamayas y Juan Rey).
- El Sistema de Parques, Zonas Verdes y Forestales, Zonas Oxigenantes, Amortiguadoras y Zonas de Preservación de Elementos Estéticos Naturales del Paisaje. (Parques Metropolitanos, Jardín Botánico, Zonas Arborizadas, Zonas Verdes de Uso Público y de Uso Privado, Zonas Recreativas al Aire Libre, Parques Cementerios, Clubes Campestres, Áreas Verdes y Arborizadas destinadas a Establecimientos Educativos o Institucionales de otros órdenes, etc.).

B. Zonificación para el manejo del patrimonio cultural de la ciudad y de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y de identidad urbana, para la preservación y fomento de los usos e intensidades de los mismos, que sean compatibles con la preservación de los mencionados valores y para la exclusión o restricción de aquellos usos que los amenacen o pongan en peligro. **Ver Oficio No. 2-26037/16.09.98. D.A.P.D. Servicios Públicos Domiciliarios. CJA21801998**

C. Zonificación para la preservación del uso público y en general, para el manejo y utilización del espacio público. **(Ver Artículo 6 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Funciones de la Dirección de Espacio Público. Ordenamiento Territorial y Urbana)**

Por lo tanto, pertenece al Primer Nivel de Zonificación la sectorización del territorio para el establecimiento y regulación de:

- Zonas Viales; **Ver Oficio No. 2-35574/05.08.98. D.A.P.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. CJA14651998**
- Zonas Recreativas de Uso Público;
- Zonas de Uso Público del Sistema de Rondas de Ríos, Quebradas, Canales, Embalses y Lagunas;
- Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita al Patrimonio Público de Bienes de Uso Público por parte de los Propietarios y Urbanizadores;
- Elementos Arquitectónicos y Naturales de los Bienes Inmuebles de Propiedad Privada y de los Bienes Fiscales que deben ser destinados al Uso Publico;

D. Zonificación para el manejo y preservación de las obras de infraestructura de servicios públicos.

Por lo tanto, pertenece al Primer Nivel de Zonificación la sectorización del territorio para el establecimiento y regulación de Zonas de Servicios Públicos y Franjas de Control Ambiental de tales zonas. **Ver Oficio No. 2-26037/16.09.98. D.A.P.D. Servicios Públicos Domiciliarios. CJA21801998**

E. Zonificación para el manejo y preservación de las estructuras destinadas al servicio público y del patrimonio público inmobiliario en general; para la regulación de los usos, que se asignen a los inmuebles del patrimonio público y para la exclusión o restricción de aquellos usos que impliquen riesgo para su integridad y estabilidad, o para el bienestar de los habitantes.

Por lo tanto, pertenece al Primer Nivel de Zonificación la sectorización del territorio para el establecimiento y regulación de Edificios Públicos y establecimientos destinados a los servicios administrativos y estatales en general.
Zonificación para el manejo y preservación de los Usos Institucionales en edificios de carácter privado apropiados para tales usos. (Universidades, Colegios, Hospitales, etc.).
Artículo 64º.- Segundo nivel de zonificación. El Segundo Nivel de Zonificación comprende las siguientes formas de Zonificación, según la naturaleza de los elementos de la estructura urbana, los valores urbanísticos y las actividades que tutelan las normas respectivas:
A. Zonificación para la segregación de los usos urbanos de los usos no urbanos, mediante la definición de Áreas Urbanas, Suburbanas, Rurales y Zonas de Reserva Agrícola, con sus propios ámbitos normativos, a fin de establecer una separación conveniente entre La Ciudad y El Campo y garantizar el proceso ordenado de incorporación como nuevas Áreas Urbanas de los sectores de las Áreas Suburbanas que sean susceptibles de ser definidos en usos urbanos.
B. Zonificación para la reglamentación de usos y estructuras en los sectores afectados con programas de renovación urbana, de habilitación y de adaptación de terrenos suburbanos con inversión determinante, específicamente destinada a la ejecución de tales programas.
Artículo 65º.- Tercer nivel de zonificación. El Tercer Nivel de Zonificación comprende las siguientes formas de Zonificación, según la naturaleza de los elementos de la estructura urbana, los valores urbanísticos y las actividades que tutelan las normas respectivas:
A. Zonificación para la división de las Áreas Urbanas de Actividad Múltiple y Áreas de Actividad Especializada, como criterio de distinción entre aquellos sectores en los cuales no se establece como exigencia urbanística la consolidación del área a partir de usos principales o predominantes, sino a partir de la mezcla de usos permitidos y los sectores en los que en mayor o menor grado deban predominar ciertos usos, calificables de principales, y que, como tales, coexisten con otros que han sido permitidos solo como complementarios o compatibles con respecto de los usos principales
B. Zonificación para la división de las Áreas de Actividad Especializada en Zonas Residenciales, Zonas Industriales y Zonas Cívicas o Institucionales, como criterios de selección y distribución espacial de los usos predominantes o principales.
Artículo 66º.- Prevalencia de los niveles superiores de zonificación. Las normas que regulan materias relativas a los niveles superiores de zonificación prevalecerán sobre las que regulan aspectos propios de los niveles inferiores, en orden descendente, desde el primero hasta el tercero.
Artículo 67º.- Alcance jurídico del concepto de prevalencia. Siendo de la naturaleza de las reglamentaciones urbanísticas el que tengan un ámbito espacial propio para su aplicación, y dado que en un mismo sector pueden concurrir normas que regulan materias propias de los distintos niveles de zonificación, ello obliga a la selección de aquellas que tutelan valores superiores de la estructura urbana, mediante aplicación de los criterios de prevalencia establecidos en el presente capítulo.
Tales criterios se aplicarán, tanto como norma interpretativa para las actuaciones administrativas que deban culminar en decisiones de carácter particular y concreto, como para la elaboración de los reglamentos, en especial los decretos mediante los cuales se adoptan las normas para los distintos tratamientos establecidos en el presente estatuto, conforme a lo dispuesto en el Título V de la Parte Especial.

TÍTULO SEGUNDO

PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN
CAPÍTULO I
AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 68º.- Materias comprendidas en el primer nivel de zonificación. Estarán referidas al Primer Nivel de Zonificación las materias de que tratan las normas del presente Título y las que expresamente se señalen como atinentes a dicho nivel en otras disposiciones de este Acuerdo.

Participarán de la prevalencia emanada del Primer Nivel de Zonificación las normas que regulan tales materias, así como las demás que sobre los mismos asuntos se adopten en el futuro, en especial, los decretos contentivos de los Tratamientos de que trata el presente Acuerdo para la preservación de los valores de la estructura urbana tutelados en este título, a fin de que dentro del ámbito espacial de influencia de dichos valores prevalezcan las normas que los amparan, antes que cualesquiera otras reglamentaciones urbanísticas. **Ver Acuerdo 26 de 1996 Acuerdo 2 de 1997 Concejo D.C. Por medio de los cuales se adopta el Plan de Ordenamiento Físico del Borde Occcidental; del Borde Norte y Nororiental; y del Borde Suroriental de la ciudad de Santafé de Bogotá D.C.**

CAPÍTULO II
USO PÚBLICO Y ESPACIO PÚBLICO

Artículo 69.- Uso público. Son de uso público aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, fuentes y caminos y en general todos los inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo. (Conc.: Artículo 674 del Código Civil; Artículo 5 de la Ley 9 de 1989). **Ver Providencia 31.07.97. Consejo de Justicia. Bienes de Uso Público - Restitución. CJA02151997 Providencia 6.03.98. Consejo de Justicia. Bienes Fiscales. Lanzamiento por ocupación de hecho. CJA02401998**

También pueden ser destinados al uso y disfrute colectivos elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles del dominio privado, en los que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente (Conc.: Artículo 5 de la Ley 9 de 1989).

Unos y otros son parte de los inmuebles públicos y de los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, que conforman el Espacio Público. (Conc.: Artículo 5 de la Ley 9 de 1989).

Artículo 70º.- Espacio público. Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses privados de los habitantes. **(Ver Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Funciones de la Dirección de Espacio Público. Ordenamiento Territorial y Urbano). Ver Providencia 31.07.97. Consejo de Justicia. Bienes de Uso Público - Restitución. CJA02151997 Providencia 6.03.98. Consejo de Justicia. Bienes Fiscales. Lanzamiento por ocupación de hecho. CJA02401998**

Así, constituyen el Espacio Público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las

que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente, y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo. (Conc.: Artículo 5 de la Ley 9 de 1989). **Ver Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Territorial. Acuerdo 7 de 1993 Concejo D.C. Establece condiciones para construcción de estacionamientos en el subsuelo del Espacio Público. Decreto 1192 de 1997 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta permisos para uso del espacio público, para establecimiento de redes de servicios públicos. Decreto 682 de 1998 Alcaldía Mayor D.C. Construcción de andenes. Ver Providencia 31.07.97. Consejo de Justicia. Bienes de Uso Público - Restitución. CJA02151997 Oficio No. 2-26037/16.09.98. D.A.P.D. Servicios Públicos Domiciliarios. CJA21801998**

Artículo 71º.- Zonas de uso publico por destinación que de ellas hagan propietarios o urbanizadores. Para todos los fines legales, en terrenos sin urbanizar en relación con los cuales se tramiten o se hayan obtenido licencias de urbanización, las áreas o zonas de terreno destinadas al uso público estarán siempre afectas a ese fin específico, con el solo señalamiento que se haga de ellas en el plano de proyecto general, aún cuando permanezcan dentro del dominio privado y sólo podrán ser reubicadas y redistribuidas con las consiguientes desafectaciones al uso público que ello conlleva, antes de su entrega real y material al Distrito Especial de Bogotá y mediante la modificación o sustitución del proyecto general, si a ello hubiere lugar, por otro que contemple la nueva distribución de las áreas de uso público, siempre que el nuevo planteamiento urbanístico se ciña a las normas vigentes en el momento de su presentación, ya sea que se trate de una modificación o ya la sustitución total del proyecto inicial.

Los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles del dominio privado constitutivos de espacio público, podrán ser variados por los propietarios o constructores, siempre que las variaciones estén amparadas con permiso o licencia de construcción, adecuación o modificación, de acuerdo con el proyecto aprobado en el cual se hayan previsto los nuevos elementos de espacio público con arreglo a las normas vigentes. **Ver Oficio No. 2-38344/18.08.98. D.A.P.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. CJA14701998**

Artículo 72º.- Zonas de uso público en desarrollos objeto de legalización. Se considerarán también como de uso público y como parte del Espacio Público, aún sin que haya mediado cesión o entrega de las mismas al Distrito Especial de Bogotá y aún sin haber sido destinadas a tales fines en planteamiento urbanístico de urbanizador responsable, las áreas destinadas a vías, las destinadas a zonas verdes de uso público, las destinadas a equipamiento comunal público y las destinadas a la Ronda o Área Forestal Protectora en ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales que figuren como tales en los planos adoptados como parte integrante de los actos administrativos de legalización de barrios, asentamientos o desarrollos ilegales o clandestinos.

Artículo 73º.- Otros espacios públicos en desarrollos objeto de legalización. Así mismo se incorporarán al espacio público todas aquellas áreas y zonas de los desarrollos legalizados que deban integrarlo conforme a las normas contenidas en los actos administrativos por medio de los cuales se adopten sus reglamentaciones urbanísticas y en las que se incluyan como parte de los respectivos planes y programas de habilitación. **Ver Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Territorial.**

Artículo 74º.- Demarcación del patrimonio de uso público. Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote de uso privado y los bienes de uso público.

Artículo 75º.- Demarcación del espacio público. Es la fijación de la línea que determina el límite del espacio público. **(Ver Artículo 6 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Funciones de la Dirección de Espacio Público.**

Ordenamiento Territorial y Urbano Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Territorial).

Artículo 76º.- Variación del destino de los bienes de uso público. Los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas podrán ser destinados para usos distintos del uso público y su enajenación podrá ser autorizada, mediante acuerdo del Concejo Distrital, en el cual se proveerá lo pertinente para que se opere el canje al que se refiere el Inciso 1 del Artículo 6 de la Ley 9 de 1989. **Ver Providencia 15.08.97 Consejo de Justicia. Bienes de uso público - restitución. CJA02201997 Oficio NO. 2-38344/18.08.98. D.A.P.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. CJA14701998**

CAPÍTULO III
ZONAS VIALES

Artículo 77.º- Zonas viales. Las Zonas Viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental. **Ver Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Territorial. Providencia 26.05.98. Consejo de Justicia. Bienes de uso público - restitución. CJA02301998 Oficio No. 3-24344/10.06.98. D.A.P.D. Espacio Público Urbano. CJA08301998**

Las vías, tanto las que sean bienes de uso público, como las que no lo sean, son parte del Espacio Público.

Las vías son por regla general bienes de uso público y sólo excepcionalmente están afectas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos. **(Ver Artículo 5 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221 Funciones de la dirección de Transporte Urbano). Oficio No. 3-27013/13.05.98. D.A.P.D. Espacio Público Urbano. CJA08201998**

Artículo 78º.- Áreas de control ambiental o de aislamiento. Las Áreas de Control Ambiental o de Aislamiento se definen como las franjas de terreno no edificable que se extienden a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto principal de aislar el entorno del impacto urbano generado por la misma vía y para mejorarlas paisajística y ambientalmente.

Las áreas a las que se refiere este artículo forman parte integrante de las zonas viales, son anexidades de las mismas y por lo tanto comulgan con las características del espacio público, diferenciándose sólo en los requisitos de adecuación y equipamiento propios de su naturaleza. **Ver Providencia 26.05.98. Consejo de Justicia. Bienes de uso público - restitución. CJA02301998**

Artículo 79º.- Zonas viales de uso publico. Entre las Zonas Viales de uso público, se destacan las siguientes:

- Las áreas para las vías del Sistema Vial General y para el Transporte Masivo adquiridas por el Distrito Especial de Bogotá o por sus entidades descentralizadas y sus anexidades. **Ver Oficio No. 2-35574/05.08.98. D.A.P.D. Licencia de Construcción y urbanismo. CJA14651998**
- Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al Distrito Especial de Bogotá por el urbanizador.
- Los pasajes, puentes y túneles, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

Artículo 80º.- Zonas viales de uso restringido. Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

- Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.
- Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.
- Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas. **Ver Oficio No. 3-27013/13.05.98. D.A.P.D. Espacio Público Urbano. CJA08201998**

Artículo 81º.- Equipamiento vial. Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades. **Ver Providencia 26.05.98. Consejo de Justicia. Bienes de uso público - restitución. CJA02301998**

Artículo 82º.- Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las zonas viales. La administración y mantenimiento de las zonas viales estará a cargo de la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá, de conformidad con las previsiones presupuestales y fiscales sobre la materia.

El Distrito Especial de Bogotá podrá contratar el aprovechamiento económico de las zonas viales en los términos del Inciso 1 del Artículo 7 de la Ley 9 de 1989, en lo que se refiere al aprovechamiento económico de las zonas de parqueo, de los sistemas de transporte especializado, etc. **Ver Artículo 1 Acuerdo 7 de 1993 Concejo D.C. Establece condiciones para construcción de estacionamientos en el D.C.**

Los contratos de que trata el inciso anterior requerirán concepto previo y favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el sentido de que se ajustan a los planes y programas adoptados conforme al presente Acuerdo, a las políticas de desarrollo urbano y a las reglamentaciones urbanísticas.

Parágrafo.- Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito. **Ver Oficio NO. 3-27013/13.05.98. D.A.P.D. Espacio Público Urbano. CJA08201998 Ver Providencia 26.05.98. Consejo de Justicia. Bienes de uso público - restitución. CJA02251998**

Por tanto sólo podrán establecerse controles para efectos de seguridad ejercidos por las autoridades distritales o por los particulares dentro del contexto de contratación previsto en el presente artículo, y siempre que los diseños de equipamiento urbano requeridos para el ejercicio del control cuenten con la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital. **Ver Oficio No. 3-24344/10.06.98. D.A.P.D. Espacio Público Urbano. CJA08301998**

En los contratos de que trata el presente Parágrafo deberá siempre quedar establecido que el Distrito Especial de Bogotá podrá en cualquier momento terminarlos sin lugar a indemnización de ninguna clase; que conservará en todo caso la soberanía y posesión efectiva sobre el espacio público, siendo los particulares sus simples agentes para el ejercicio del control; que el contrato no puede dar origen a ninguna prestación de tipo económico ni de ninguna especie, a cargo del Distrito Especial de Bogotá; que no confiere derechos a los particulares; que no puede ser invocado como fuente de derechos adquiridos por ellos y que las mejoras y estructuras que los particulares ejecuten para el ejercicio del control pasan gratuitamente a propiedad del Distrito Especial de Bogotá, como parte del equipamiento de las vías.

Artículo 83º.- Retiro de vías publicas del servicio. El retiro del servicio de vías públicas para otros usos públicos requerirá de acuerdo del Concejo Distrital, cuando se trate de vías del plan vial arterial.

El retiro del servicio de vías locales para otros usos públicos, se hará por resolución del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previa aprobación de la Junta de Planeación Distrital.

Artículo 84º.- Zonas de reserva para constitución de futuras afectaciones en terrenos destinados a vías. Son las áreas, franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación, o de funcionamiento.

El establecimiento y demarcación de las Zonas de Reserva Vial tiene además por objeto prever el espacio público vial de la ciudad con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política vial del Distrito Especial de Bogotá y fijar las zonas de empate del plan vial distrital con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

Son Zonas de Reserva Vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial arterial.

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital definir con detalle las Zonas de Reserva Vial y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual el Instituto de Desarrollo Urbano y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

También es función del Departamento Administrativo de Planeación Distrital señalarlas cartográficamente e informar de ello al Departamento Administrativo de Catastro Distrital para lo de su competencia.

Artículo 85º.- Zonas de reserva para el transporte especializado. Podrán, además, definirse Zonas de Reserva Vial específicamente requeridas para la implantación de los siguientes sistemas de transporte especializado:

1. Transporte Masivo: Son aquellas Zonas de Reserva Vial específicamente definidas para la implantación de un Sistema de Transporte Masivo Rápido, como el metro pesado, el metro ligero, el elevado, el sistema férreo, etc.
2. Transporte Colectivo Racionalizado: Son aquellas Zonas de Reserva Vial específicamente definidas para la implantación de sistemas de transporte denominados troncales, o solo buses, mediante los cuales se persigue dar un empleo óptimo al transporte colectivo.
3. Ciclovías y Ciclopistas Permanentes: Son aquellas Zonas de Reserva Vial específicamente definidas para la implantación de sistemas integrados de transporte o recreación en bicicletas, o similares.
4. Alamedas: Son aquellas Zonas de Reserva Vial específicamente definidas para la implantación de sistemas peatonales a través de corredores verdes, dotados de la necesaria arborización ornamental Estos sistemas pueden estar integrados con los sistemas de ciclovías. **Ver (Artículo 5 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Funciones de la Dirección de Transporte Urbano).**

CAPÍTULO IV
ZONAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO

Artículo 86º.- Recreación pública. La recreación puede ser activa o pasiva. La primera requiere de una viabilidad específica de las estructuras para albergar a los usuarios. La segunda demanda viabilidad de las estructuras para fines estéticos, paisajísticos, ornamentales y ambientales.

La recreación pública bajo cualquiera de estas dos formas, es una manifestación del uso y disfrute colectivos.

Tanto las zonas que se destinen para la recreación pasiva como las que se destinen para la recreación activa, forman parte del Espacio Público. **Ver Decreto Nacional**

1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Territorial.

Artículo 87º.- Bienes de uso público integrantes del espacio público recreativo. Entre los bienes de uso público que forman parte del Espacio Público recreativo, se distinguen dos clases:

a. Aquellos en los que el uso recreativo, bajo las formas de recreación activa, es principal o complementario.

El uso recreativo público, en formas activas de recreación, está supeditado a la conservación de los elementos naturales del ambiente y del paisaje y a la viabilidad de las estructuras y edificaciones destinadas a la recreación popular.

b. Aquellos que se excluyen del uso público como forma activa de recreación, porque cumplen una finalidad exclusivamente ornamental, ambiental o paisajística. **Ver: Artículo 2 Parágrafo 1 Acuerdo 2 de 1993 Concejo D.C. Prohibe la tala de árboles y la siembra de ciertas variedades.**

La restricción contemplada en el presente literal deberá imponerse dentro del contexto de las normas del tratamiento respectivo, de manera que en la reglamentación correspondiente a cada área o zona recreativa, se tomen las disposiciones pertinentes para su equipamiento, embellecimiento y arborización, ya sea de carácter provisional o permanente.

Artículo 88º.- Bienes de uso público destinados a la recreación activa. Son bienes recreativos de uso público para la recreación activa como uso principal, entre otros, los siguientes:

1. Los parques públicos en los que el uso recreativo como forma activa de recreación pública se asigna como principal. Entre ellos se destacan, el parque Nacional Enrique Olaya Herrera, el parque Simón Bolívar, los Parques Metropolitanos de que tratan los Acuerdos 50 de 1968 y 14 de 1975 y el Parque Rodrigo Lara Bonilla en terrenos del antiguo Hipódromo de Techo.
2. Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones cuya topografía, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, sea apta para el desarrollo de formas activas de recreación.
3. Las áreas y edificaciones a cargo del Distrito Especial de Bogotá destinadas a la recreación pública.
4. Las demás áreas y edificaciones de propiedad estatal destinadas a la recreación pública. **Ver Decreto 243 de 1998 Crea Comité Distrital Coordinador de Parques y Zonas Verdes del D.C.**

Artículo 89º.- Bienes de uso público destinados a la recreación pasiva. Como regla general las formas de recreación admiten la mezcla de las dos formas de recreación, salvo cuando expresamente se excluya la recreación activa.

Se destacan entre los bienes de uso público de los cuales puede ser excluida la recreación activa, los siguientes:

1. Las plazas y parques que representan valores urbanísticos, arquitectónicos o de identidad urbana que no son aptos para soportar el impacto derivado del uso público bajo la forma de recreación activa.
2. Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones en general, o sea aquellas que constituyen espacio abierto empradizado de uso público, comunal o privado, destinadas a la ambientación, que no sean por sus dimensiones o topografía, o por sus condiciones de riesgo, apropiadas para la recreación activa.
3. Las zonas verdes de aislamiento o de protección ambiental de las vías. **Ver Providencia 15.08.97. Consejo de Justicia. Bienes de uso público - restitución. CJA02201997**

4. Las zonas especializadas de reserva de ronda de ríos, entre las cuales se destacan, por ser de uso público, las áreas correspondientes a la ronda o área forestal protectora en ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales.
5. Las áreas verdes correspondientes a Cesión Tipo A en las zonas de preservación del sistema orográfico, salvo las excepciones expresa mente previstas en el presente Acuerdo. **Ver: Artículo 23 Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C. Disposición de Cesiones Tipo A en el Borde Occidental de la ciudad.**

Artículo 90º.- Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las zonas recreativas de uso público. Las entidades a cuyo cargo estén las zonas recreativas de uso público, podrán contratar la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las zonas recreativas de uso público, en los términos del Inciso l del Artículo 7 de la Ley 9 de 1989, con sujeción a las formas y requisitos de contratación a que estén sometidas y dentro del contexto de los contratos de derecho privado de la Administración, salvo que la Administración expresamente opte por acogerse al contrato administrativo de concesión.

Los contratos de que trata el inciso anterior requerirán concepto previo y favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el sentido de que se ajustan a los planes y programas adoptados conforme al presente Acuerdo, a las políticas de desarrollo urbano y a las reglamentaciones urbanísticas.

Parágrafo.- Los parques y zonas verdes no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual. **Ver Providencia 26.05.98. Consejo de Justicia. Bienes de uso público - restitución. CJA02301998**

Por tanto, sólo podrán ser encerradas, para efectos de mantenimiento y perfeccionamiento de los valores ambientales, paisajísticos y urbanísticos de las mismas zonas, para garantizar las formas ordenadas de recreación activa a las que se destinen, si ello fuere viable, o en general para efectos de seguridad, previa autorización y aprobación del diseño del cerramiento por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes. **Ver Providencia 15.08..97. Consejo de Justicia. Bienes de uso público - restitución. CJA02201997**

Los cerramientos correrán a cargo de la Administración o excepcionalmente de los particulares dentro del contexto de contratación previsto en el presente artículo.

En los contratos de que trata el presente Parágrafo deberá siempre quedar establecido que el Distrito Especial de Bogotá podrá en cualquier momento terminarlos sin lugar a indemnización; que conservará en todo caso la soberanía y posesión efectiva sobre el espacio público, siendo los particulares sus simples agentes para la ejecución del cerramiento y el mantenimiento de las áreas encerradas; que el contrato no puede dar origen a ninguna prestación de tipo económico ni de ninguna especie a cargo del Distrito Especial de Bogotá, que no confiere derechos a los particulares; que no puede ser invocado como fuente de derechos adquiridos por ellos y que las mejoras y estructuras que los particulares ejecuten pasan gratuitamente a propiedad del Distrito Especial de Bogotá, como parte del equipamiento público de los parques y zonas verdes**. Ver Decreto 243 de 1998 Crea Comité Distrital Coordinador de Parques y Zonas Verdes del D.C.**

Artículo 91º.- Zonas de reserva para constitución de futuras afectaciones en terrenos destinados a la ejecución parques y proyectos recreativos públicos. Son las áreas o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de las obras y proyectos de que trata este capítulo y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción,

subdivisión, parcelación, o de funcionamiento. **Ver: Numeral 3 Artículo 23 Acuerdo 26 de 1996**

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinar en detalle las Zonas Recreativas de Uso Público, con base en los estudios técnicos que preparen las empresas y entidades públicas encargadas de la prestación de los servicios recreativos, ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual las mencionadas entidades y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria, señalarlas cartográficamente, e informar de ello al Departamento Administrativo de Catastro Distrital, para lo de su competencia.

CAPÍTULO V
ZONAS RECREATIVAS PRIVADAS

Artículo 92º.- Uso recreativo de carácter privado o restringido. El uso recreativo de carácter privado o restringido a determinadas personas, gremios o colectividades, debe ser conservado como tal en la totalidad del área del predio destinado a tal uso.

Los predios recreativos a los que se refiere el inciso anterior no podrán ser subdivididos y su régimen normativo especial estará contenido en reglamentaciones urbanísticas específicas. **Ver Concepto No. 388/30.08.95. Dirección de Impuestos Distritales. Impuestos Distritales. CJA12001995**

Artículo 93º.- Zonas recreativas de propiedad privada o de servicio restringido. Son zonas recreativas de propiedad privada o de servicio restringido, entre otras:

a. Los clubes campestres y áreas recreativas de propiedad privada o de servicio restringido, que aparecen en el plano oficial de zonificación adoptado por el Acuerdo 7 de 1979, identificados como parte de las allí denominadas zonas verdes metropolitanas.
b. Los inmuebles destinados a los demás clubes campestres autorizados, o que se autoricen en el futuro dentro del territorio distrital.
c. Los inmuebles y edificaciones donde funcionen establecimientos recreativos valiosos para la estructura urbana.
d. Las áreas recreativas de los inmuebles institucionales de propiedad privada y de los inmuebles de propiedad pública con el carácter de bienes fiscales.
e. Las áreas destinadas a zonas verdes de propiedad privada en las agrupaciones, edificios, o conjuntos y en general, los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles y edificaciones, cuya destinación sea la de satisfacer necesidades colectivas de recreación activa o pasiva, lo cual se inferirá de la función de los mismos, dentro de la estructura urbana, de conformidad con los criterios generales que determine la Junta de Planeación Distrital.
f. Las áreas destinadas a la recreación pasiva de propiedad privada para uso particular o comunal de las zonas sometidas al Tratamiento Especial de Preservación del Sistema Orográfico. **Concepto No. 388/30.08.95. Dirección de Impuestos Distritales. Impuestos Distritales. CJA12001995**

CAPÍTULO VI
ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 94º.- Zonas de servicios públicos. Las Zonas de Servicios Públicos, son las áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes, para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como las necesarias para su instalación y mantenimiento y para el control ambiental necesario para prevenir los impactos que genera la infraestructura misma del servicio, de manera que se aislé convenientemente a la comunidad de riesgos potenciales para la vida, la salud y la tranquilidad. **(Ver Artículo 4 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Funciones de la**

Dirección de Servicios Públicos). Decreto Nacional 1507 de 1998 Se reglamenta los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.

Los servicios a los que se refiere el inciso anterior, son:

1. Energía eléctrica y otras fuentes alternativas de energía, como el gas.
2. Acueducto.
3. Alcantarillados.
4. Telefonía.

También se consideran zonas de servicios públicos las requeridas para la ejecución de proyectos de construcción de obras de infraestructura para los servicios de recolección, disposición y tratamiento de basuras y residuos sólidos, servicios de seguridad, saneamiento ambiental en general, servicios de prevención de la contaminación, tecnología para trabajos de descontaminación y ejecución de proyectos de construcción de obras de infraestructura social en los campos de la salud, la educación y ornatos públicos.

Las zonas de que trata el presente artículo y las requeridas para el funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas encargadas de su prestación son parte del Espacio Público. **Ver Decreto 657 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Prohíbe la prestación de Servicios Públicos Domiciliarios en zonas de alto riesgo.**

Artículo 95º.- Equipamiento de las zonas de servicios públicos. Es el conjunto de instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de los servicios públicos y sus anexidades. **(Ver Artículo 4 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Funciones de la Dirección de Servicios Públicos Domiciliarios)**

Artículo 96º.- Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las zonas de servicios públicos. La administración y mantenimiento de las zonas de servicios públicos estará a cargo de las entidades que prestan los respectivos servicios y en el evento de ser tenidas como bienes de uso público incluidos dentro del espacio público, podrán ser objeto de contratación conforme al artículo 7 de la Ley 9 de 1989.

Los contratos de que trata el inciso anterior requerirán concepto previo y favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el sentido de que se ajustan a los planes y programas adoptados conforme al presente Acuerdo, a las políticas de desarrollo urbano y a las reglamentaciones urbanísticas. Así mismo, requerirán de dicho concepto los reglamentos de suscriptores de las Empresas de Servicios Públicos y las demás reglamentaciones internas que se expidan para efecto de la instalación y prestación de los servicios, así como las respectivas modificaciones o adiciones. **Ver Providencia 15.08.97. Consejo de Justicia. Bienes de uso público - restitución. CJA02201997**

Artículo 97º.- Coordinación para la ejecución de obras de servicios públicos sobre bienes de uso público. Corresponde a la Secretaría de Obras Públicas coordinar y autorizar la ejecución de obras para servicios públicos que afecten las vías y su equipamiento como las canalizaciones para redes, tendidos de cables, etc., y en general los trabajos que afecten los bienes de uso público.

Artículo 98º.- Zonas de reserva para constitución de futuras afectaciones para obras de infraestructura de servicios públicos. Son las áreas o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de las obras y proyectos de que trata este capítulo y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación, o de funcionamiento.

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinar en detalle las Zonas de Reserva para Servicios Públicos, con base en los estudios técnicos que preparen las empresas y entidades públicas encargadas de la prestación de los respectivos servicios y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual las mencionadas empresas y entidades y

las autoridades de policía prestaran la colaboración necesaria, señalarlas cartográficamente e informar de ello al Departamento Administrativo de Catastro Distrital para lo de su competencia.

CAPÍTULO VII
AFECTACIONES

Artículo 99º.- Zonas de reserva para futuras afectaciones. A más de las Zonas de Reserva de que tratan los capítulos anteriores, se podrán constituir Zonas de Reserva para la futura construcción o ampliación de obras públicas, o ejecución de programas que contengan inversión pública para esta clase de obras, a fin de que sean tenidas en cuenta para definir futuras afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, adecuación, modificación, ampliación, subdivisión, parcelación o funcionamiento.

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con base en los estudios técnicos que preparen las entidades públicas encargadas de la ejecución de las obras y programas, determinar en detalle las Zonas de Reserva, señalarlas cartográficamente e informar de ello al Departamento Administrativo de Catastro Distrital para lo de su competencia.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá ordenar a dichas entidades su demarcación sobre el terreno de conformidad con las reglamentaciones que para el efecto expida, para lo cual aquellas entidades y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

Las Zonas de Reserva para futuras afectaciones, en concordancia con el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, podrán ser variadas o modificadas unilateralmente por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, por su propia iniciativa, o bien a solicitud de las entidades públicas interesadas en las obras y programas para los cuales se establece la reserva para futuras afectaciones.

Artículo 100º.- Afectaciones que limiten o impidan la obtención de las licencias distritales de las que trata el artículo 63 de la Ley 9 de 1989. Para los efectos del presente Acuerdo, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por el Distrito Especial de Bogotá que limite o impida la obtención de las licencias distritales de urbanización, de parcelación, de construcción, adecuación, ampliación, modificación o de funcionamiento de que trata el artículo 63 de la Ley 9 de 1989 por causa de una obra pública, o por protección ambiental, con arreglo a lo establecido por el artículo 37 de la citada Ley.

Artículo 101º.- Afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de urbanización. Las afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de urbanización se impondrán a los inmuebles urbanizables no urbanizados de las áreas urbanas, o sea aquellos que cuentan con normas específicas para la tramitación y obtención de licencias de urbanización o de desarrollo integral.

En los inmuebles distintos de los mencionados en el inciso anterior en tanto no exista la posibilidad de obtener licencias urbanización o de desarrollo integral, no habrá derecho susceptible de ser limitado o restringido por medio de afectaciones.

Artículo 102º.- Afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de construcción, adecuación, ampliación o modificación de edificaciones. Las afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de construcción, adecuación, ampliación o modificación de edificaciones, se impondrán a los inmuebles edificables, o sea aquellos que cuentan con normas específicas para la tramitación de licencias de construcción, adecuación modificación o ampliación, ya sea que se trate de lotes sin edificar o ya sea de lotes edificados, en relación con los cuales sea posible obtener licencia de demolición para su ulterior reedificación.

En los inmuebles no edificables y en los edificios y construcciones en los que no sea permitido introducir modificaciones, al no existir la posibilidad de obtener licencias de construcción, adecuación, ampliación o modificación, no habrá derecho susceptible de ser limitado o restringido por medio de afectaciones.

Artículo 103º.- Afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de parcelación o subdivisión de inmuebles. Las afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de parcelación, se impondrán a inmuebles cuya parcelación, loteo o subdivisión sea posible según a las normas contenidas en el presente Acuerdo y sus reglamentos.

En relación con los inmuebles que no sean susceptibles de ser parcelados, loteados o subdivididos conforme a las reglamentaciones sobre la materia, no habrá derecho que pueda ser limitado o restringido por medio de afectaciones.

Artículo 104º.- Afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de funcionamiento. Las afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de funcionamiento, se impondrán a los inmuebles en donde puedan funcionar establecimientos que requieran licencia, puesto que si un uso no es permitido en una determinada área, sector o edificación, no habrá entonces derecho susceptible de ser limitado o restringido por medio de afectaciones.

Artículo 105º.- Duración de las afectaciones. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6).

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

Las afectaciones para las franjas de control ambiental de vías ni otras obras públicas tendrán una duración igual a las de las vías y obras de las cuales son accesorias.

Las demás afectaciones impuestas con motivo de control ambiental tendrán el término que se indique en el acto de imposición.

En los actos administrativos por medio de los cuales se impongan afectaciones siempre se deberá señalar un término de duración, so pena de invalidez.

Artículo 106º.- Imposición de afectaciones. Para que limiten o impidan la expedición de las licencias distritales de que trata el artículo 63 de la Ley 9 de 1989, las afectaciones serán impuestas por el Distrito Especial de Bogotá por intermedio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, conforme a las reglas del presente capítulo.

Artículo 107º.- Entidades en cuyo favor pueden ser impuestas afectaciones. Las afectaciones podrán ser impuestas en favor del propio Distrito Especial de Bogotá, cuando sea éste el que deba adquirir los inmuebles afectados, ejecutar las obras que la ocasionen o celebrar los contratos de compensación de que trata el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Las afectaciones podrán ser impuestas por el Distrito Especial de Bogotá en favor de otra entidad pública, a solicitud de dicha entidad.

Artículo 108º.- Procedimiento para la imposición de afectaciones. En lo no previsto expresamente en el presente capítulo para el proceso de imposición de afectaciones, se aplicarán las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 109º.- Iniciación de los procedimientos administrativos de imposición de afectaciones. Las actuaciones encaminadas a imponer afectaciones podrán ser iniciadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de oficio, o a solicitud de las entidades públicas interesadas en que la afectación se imponga en su favor, advirtiendo que queda bajo su responsabilidad la compensación al propietario afectado por los perjuicios que sufra durante el tiempo de la afectación, mediante la celebración del contrato de que trata el inciso 3 del Artículo 37 de la Ley 9 de 1989 y la adquisición oportuna del área o inmuebles afectados.

Cuando hubiere dos o más entidades interesadas en afectar una misma área o inmueble, la afectación se impondrá en favor de aquella que tenga derecho de preferencia de conformidad con el presente Acuerdo en concordancia con lo dispuesto al respecto por la Ley 9 de 1989, sin perjuicio de que dos o más entidades puedan solicitar que la afectación se imponga conjuntamente en favor de todas ellas, caso en el cual serán solidarias en las obligaciones frente al propietario afectado. La regulación de las relaciones entre dichas entidades, será objeto de convenios interinstitucionales.

Si la afectación no fuere procedente de conformidad con los artículos 101, 102, 103 y 104 del presente capítulo, la entidad interesada en la afectación podrá solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital que establezca la correspondiente Zona de Reserva, a fin de que, en su oportunidad, si fuere el caso, se proceda como indica el literal b) del artículo siguiente.

De la misma manera obrará el Departamento Administrativo de Planeación Distrital para el caso de imposición de afectaciones en favor del propio Distrito Especial de Bogotá.

Artículo 110º.- Actuaciones oficiosas para la imposición de afectaciones. Las actuaciones oficiosas para la imposición de afectaciones por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, serán de dos clases:

A. Aquellas en las que el Distrito Especial de Bogotá deba imponer directamente las afectaciones en su favor.

B. Si se hubiere hecho señalamiento de Zonas de Reserva y se diere comienzo a los trámites para la obtención de licencias de urbanización de terrenos, o licencias de desarrollo integral, o licencias de construcción, adecuación modificación o ampliación de edificaciones, o licencias de parcelación, loteo o subdivisión de inmuebles o algunas de ellas, o todas ellas.

En los eventos de que trata el presente literal, las afectaciones se impondrán en favor de las entidades que deban ejecutar las obras para la cuales se hayan establecido las Zonas de Reserva, o adquirir las áreas correspondientes, siendo entendido que la compensación al propietario afectado por los perjuicios que sufra durante el tiempo de la afectación y la adquisición oportuna del área o inmueble afectados, corresponderá exclusivamente a la entidad o entidades en cuyo favor se imponga la afectación.

Artículo 111º.- Providencias por medio de las cuales se da inicio a las actuaciones para la imposición de afectaciones. Las actuaciones oficiosas se iniciarán con una providencia en

la cual se indicará que se da comienzo al procedimiento oficioso encaminado a la imposición de determinada afectación.

Si se trata de una actuación originada en solicitud de una entidad pública interesada en que la afectación se imponga en su favor, la actuación se iniciará con una providencia en la cual se indicará:

1. Que se da comienzo al procedimiento encaminado a la imposición de determinada afectación en favor de la entidad solicitante.
2. Que la obra pública que ocasiona la afectación es conveniente urbanísticamente y que se sujeta a lo dispuesto en los planes y programas a las políticas de desarrollo urbano y a las reglamentaciones urbanísticas.
3. Que la afectación es procedente de conformidad con lo dispuesto por los artículos 101, 102**,** 103 y 104 del presente capítulo.

En caso de que no se cumplan los requisitos anteriores, la solicitud se devolverá negada a la entidad solicitante, sin perjuicio del señalamiento de la respectiva zona de reserva para ulteriores afectaciones, si a ello hubiere lugar. Contra esta decisión no cabrán recursos.

Artículo 112º.- Personas y entidades que tienen interés en la actuación. Tiene interés directo en la actuación:

1. El Distrito Especial de Bogotá, representado para el efecto por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
2. Las entidades solicitantes en el evento en que la actuación se haya iniciado a instancias suyas.
3. Las entidades que deban adquirir las áreas para la ejecución de las obras que ocasionan la afectación.
4. El propietario y todas las personas que figuren como titulares de derecho reales en el folio de matrícula del inmueble o inmuebles objeto de afectación y sus sucesores.
5. Quienes figuren en el Certificado Catastral como propietarios o poseedores del inmueble o inmuebles objeto de afectación.
6. Cualesquiera otras personas que demuestren interés legítimo.

Artículo 113º.- Vinculación del propietario y de otros interesados al proceso de imposición de afectaciones. Cuando con ocasión de la actuación resulte que hay terceros determinados que puedan estar directamente interesados en las resultas de la decisión, se les citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos.

La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no hay otro medio más eficaz.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, el Departamento Administrativo de

Planeación Distrital, hará una publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción, o su defecto, en un periódico de amplia circulación local, publicación que contendrá el texto de la providencia por medio de la cual se considera iniciada la actuación, o un extracto de él.

Cuando de la actuación aparezca que terceros no determinados pueden estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, se hará igualmente la publicación a la cual se refiere el inciso anterior.

Artículo 114º.- Pruebas. En materia probatoria se aplicará lo dispuesto sobre el particular para las actuaciones administrativas en la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo. El folio de matrícula es prueba de indispensable obtención para poder adelantar la actuación.

Así mismo durante la actuación se le solicitará al Departamento Administrativo de Catastro Distrital el Certificado Catastral correspondiente. Esta entidad estará en la obligación de actualizar la información catastral y efectuar el avalúo base para la contratación de la compensación por causa de la afectación, de la cual se trata más adelante.

Artículo 115º.- Actos administrativos contentivos de afectaciones y recursos que **caben contra ellos**. Las afectaciones deben estar contenidas en Resoluciones del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Artículo 116º.- Contenido de los actos administrativos que impongan afectaciones. Las Resoluciones del Departamento Administrativo de Planeación Distrital que impongan afectaciones contendrán, al menos, lo siguiente:

1. El nombre de la entidad en cuyo favor se impone la afectación.
2. La denominación de la obra pública que ocasiona la afectación, o la indicación de que se trata de afectación impuesta por motivo de control ambiental, o si se ocasiona en virtud de ambas causas.
3. La identificación del inmueble afectado por el número de su folio de Matrícula y Cédula Catastral, la cual, si no existiere, será creada por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital para la imposición de la afectación.

4. La delimitación precisa del área o zona afectada del inmueble cuando se tenga la prueba de que éste está afectado sólo parcialmente. De ser posible, se acogerá un plano oficial que contenga la demarcación cartográfica del área afectada, plano que formará parte integrante de la decisión.

Cuando las áreas afectadas cubran más del 60% de un inmueble, o lo fraccionen de manera que sus partes sufran sensible demérito o carezcan de idoneidad para ser desarrolladas, se afectará la totalidad del inmueble.

5º También se hará indicación del tipo de restricción o limitación: si ésta hace relación a la obtención de licencias de urbanización; a la obtención de licencias de construcción, modificación, ampliación o adecuación; a la obtención de licencias de parcelación o subdivisión de inmuebles: a la obtención de licencias de funcionamiento; o a algunas de ellas, o a todas.

6º El término de duración de la afectación.

7º La indicación de la oficina a la cual se debe acudir para la celebración y firma de los Contratos de Compensación por Causa de Afectaciones de que trata el presente capítulo en concordancia con lo dispuesto por el inciso 3 del Artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Artículo 117º.- Notificación de las resoluciones por medio de los cuales se imponen afectaciones**.** Las Resoluciones contentivas de afectaciones deberán ser notificadas personalmente al propietario del inmueble dentro del cual se encuentre una parte o la totalidad del área afectada, o a su representante o apoderado, que hubiere sido expresamente facultado para recibir notificaciones.

Así mismo deberán ser notificadas personalmente todas aquellas personas que hubieren sido admitidas como titulares de derechos e intereses legítimos durante la actuación administrativa, o a su representante o apoderado, expresamente facultado para recibir notificaciones.

Dentro de los cinco días siguientes a la expedición del acto administrativo se enviará por correo certificado, para hacer la notificación personal, una citación a la última dirección que el interesado o su representante o apoderado, hubieren dejado anotada al intervenir en la actuación, si no hubiere otro medio más eficaz de informarles y si no se hubiere notificado uno de ellos personalmente durante el lapso indicado arriba.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al propietario y a los demás interesados o a sus representantes o apoderados al cabo de cinco días del envío de la citación, o si no hubieren intervenido, o habiéndolo hecho, no figuraren en el expediente direcciones para el envío de las citaciones, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho por el término de diez días, con inserción de la parte resolutiva de la providencia.

Artículo 118º.- Recurso de reposición contra la resolución que imponga afectaciones. Contra la Resolución que imponga afectaciones sólo cabrá el recurso de reposición, el cual se tramitará conforme a las reglas contenidas en el Código Contencioso Administrativo.

Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no cabrán recursos.

Artículo 119.- Notificación de la providencia que resuelva el recurso de reposición. La providencia que resuelva el recurso de reposición se notificará en la forma prevista por el artículo 117 del presente Acuerdo.

Artículo 120º.- Registro de las afectaciones. Una vez en firme, la decisión contentiva de las afectaciones se registrará en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Las gestiones para obtener la inscripción de las afectaciones ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, serán adelantadas directamente por las

entidades en cuyo favor hayan sido impuestas; si hubieren sido impuestas en favor del propio Distrito Especial de Bogotá, las gestiones de
inscripción serán adelantadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Los actos de inscripción realizados por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación.

Artículo 121º.- Inventario de las afectaciones. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital llevar el inventario de las afectaciones, el cual incluirá la información cartográfica sistematizada, el cual deberá mantenerse actualizado mediante el registro de avance de los procesos de afectación.

Artículo 122º.- Prohibición de expedir licencias de urbanización, parcelación, loteo, construcción, modificación, ampliación o adecuación, con anterioridad al perfeccionamiento de las afectaciones. Cuando hayan sido definidas determinadas Zonas de Reserva conforme a los capítulos anteriores, no se podrá expedir licencia de urbanización, parcelación, subdivisión, loteo, construcción, modificación, ampliación o adecuación, sin antes efectuar y perfeccionar las afectaciones correspondientes, conforme a lo ordenado por la Ley 9 de 1989, tomando como guía, el trazado vial, los diseños, las demarcaciones y en general la información que se posea en el momento de la afectación.

Si el Departamento Administrativo de Planeación Distrital considerare que esa información fuere insuficiente o carente de la técnica o precisión requeridas para identificar con exactitud el área o el inmueble que se deba afectar podrá ordenar durante la actuación de que trata el presente capítulo los levantamientos, trabajos o estudios, que considerare necesarios para el cumplimiento de su función.

Tampoco será posible adoptar reglamentaciones urbanísticas específicas, sin antes revisar y señalar las Zonas de Reserva Vial y las demás sobre las cuales tuviere información.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital informará sobre la solicitud de licencia al Instituto de Desarrollo Urbano o a las entidades en cuyo favor se deba imponer la afectación, según la naturaleza de la Zona de Reserva, a fin de que tales entidades, si lo consideran necesario, se hagan parte en la actuación.

Salvo que las entidades antes mencionadas soliciten prescindir de la Zona de Reserva y que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital lo acepte, éste procederá a continuar con el trámite de imposición de las afectaciones en favor de las entidades a las que les corresponda la ejecución de las obras que ocasionaron la definición de la Zona de Reserva, antes de adelantar cualquier gestión encaminada a la expedición de las licencias de que trata el inciso primero del presente artículo.

Sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos establecidos por el presente Acuerdo y de los que exijan sus reglamentos, mientras no se perfeccionen las afectaciones mediante su registro en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, la solicitud de licencia no se considerará idónea y por tanto no podrá invocarse el silencio administrativo positivo, ni correrán entre tanto los términos de que trata el artículo 63 de la Ley 9 de 1989, puesto que en tal evento la Licencia estaría en contravención con las normas reguladoras de las actividades mencionadas por la norma citada.

Artículo 123º.- Compensaciones por causa de afectaciones. La entidad en cuyo favor haya sido impuesta una afectación, celebrará los contratos de que trata el penúltimo inciso del artículo 37 de la Ley 9 de 1989, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación, estarán limitadas a la reparación justa, por el período comprendido entre el momento en que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada, o se levante la afectación, o pierda efecto, siempre que se

urbanice, parcele, o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso.
En general, la compensación estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación y estará limitado en su cuantía por el contrato mismo, conforme a avalúo que el Departamento Administrativo de Catastro Distrital realice para ese efecto.
El contrato de que trata el inciso anterior se denominará "Contrato de Compensación por Causa de Afectaciones" y se regirá por las normas de contratación de los contratos de derecho privado de la administración.
Las entidades públicas del orden distrital procurarán que se adquieran oportunamente las áreas afectadas y para que se hagan oportunamente las previsiones presupuestales necesarias, tanto para el pago de precio de adquisición como para el pago del valor de las compensaciones por causa de afectaciones.
Cuando las afectaciones hubieren sido impuestas en favor del Distrito Especial de Bogotá, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital se encargará de las funciones descritas en el inciso anterior, así como de la tramitación de los contratos de compensación de que trata este capítulo.
El Alcalde Mayor de Bogotá queda facultado para delegar en el Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital a celebración de estos contratos, cualquiera que sea su cuantía.
Artículo 124º.- Régimen concertado para el desarrollo de inmuebles afectados. En las zonas, barrios y desarrollos objeto de legalización y en áreas sometidas a los Tratamientos Generales o a los Especiales del Segundo Nivel de Zonificación, que cuenten con normas específicas conforme al presente Acuerdo, el desarrollo por urbanización de lotes sin desarrollar o el desarrollo por construcción de lotes en sectores desarrollados que tengan afectaciones, podrá autorizarse el Régimen Concertado, si lo solicitan los interesados, a quienes el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, dentro del contexto de dicho régimen, y con la prevalencia de las normas que tutelan el Segundo Nivel de Zonificación, podrá hacer concesiones y otorgar bonificaciones, fundadas, unas y otras, en la bondad de los planteamientos sobre espacio público y en la posibilidad que se le ofrezca al erario público de ahorrarse, en todo o en parte el pago por las compensaciones de que trata el presente capítulo, así como el pago del precio por adquisición de predios.
En los sectores de las áreas suburbanas susceptibles de ser incorporados como nuevas áreas urbanas, se podrán incluir entre las demás estipulaciones del Régimen Concertado, las previstas en el presente Artículo.
Artículo 125º.- Pérdida de efecto de las afectaciones. Las afectaciones de duración definida quedarán sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido durante a vigencia de la afectación por la entidad pública en cuyo favor haya sido impuesta.
Artículo 126º.- Modificaciones a las afectaciones. Cualquier modificación o variación al trazado, diseño, localización o dimensiones de la zona afectada, tendrá que tramitarse en la misma forma de la afectación original y con las mismas formalidades establecidas para las afectaciones.
Artículo 127º.- Sustitución de las zonas de reserva. Una vez perfeccionadas las afectaciones con ocasión de la ejecución de vías o de obras públicas en general, así como las afectaciones por motivo de control ambiental accesorias a tales obras, no subsistirán las Zonas de Reserva, las cuales quedarán subrogadas por las afectaciones correspondientes.
Si el área fuere desafectada por cualquier razón distinta del vencimiento del término de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989 y siempre que éste no fuere renovable

conforme a la misma norma, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá establecer de nuevo la reserva, a fin de ser tenida en cuenta para futuras afectaciones.

Artículo 128º.- Levantamiento unilateral de las afectaciones. Las afectaciones podrán ser levantadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital con la aceptación de las entidades en cuyo favor hayan sido impuestas, sin perjuicio de poderlas volver a imponer con posterioridad, pero, en lo tocante con la compensación, ello sólo tendrá aquellos efectos que hubieren sido previstos en el respectivo Contrato.

Artículo 129º.- Afectaciones viales. Entiéndese por Afectación Vial la restricción impuesta en favor del Instituto de Desarrollo Urbano o de cualquier otra entidad pública a cuyo cargo esté la ejecución de una vía pública, que limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación, ampliación, o de funcionamiento en un inmueble determinado por causa de la ejecución de la mencionada vía.

Dentro del área afectada quedará incluida la franja de protección ambiental requerida para las vías previstas, cuando de conformidad con las reglamentaciones específicas, ésta no forme parte de las cesiones obligatorias gratuitas.

Corresponde al Instituto de Desarrollo Urbano, o a la entidad pública a cuyo cargo está la ejecución de una vía pública, gestionar ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá el perfeccionamiento de las afectaciones viales, mediante la elaboración de registros topográficos y diseños precisos que permitan efectuar correctamente la afectación y ajustar los prediseños contenidos en los actos de señalamiento de las Zonas de Reserva Vial.

Artículo 130º.- Asesoría técnica del instituto de Desarrollo Urbano. Cuando la afectación vial no sea impuesta en favor del Instituto de Desarrollo Urbano, sino de otra entidad, ésta deberá acudir a la asesoría técnica del citado Instituto.

Artículo 131º.- Levantamiento de las afectaciones viales y renuncia a la indemnización, por mutuo consentimiento entre

la entidad en cuyo favor se haya impuesto la afectación y el titular del derecho a la indemnización. Por mutuo consentimiento, el Instituto de Desarrollo Urbano o la entidad en cuyo favor se haya impuesto una afectación vial, podrá solicitar su levantamiento, de una parte y de la otra el propietario podrá renunciar a la compensación, o a una porción de la misma, siempre que efectivamente el área objeto de desafectación sea transferida y entregada real y materialmente a la entidad pública interesada en ella, en los siguientes casos:

1º En lotes sin desarrollar, cuando a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital y mediando solicitud del propietario o urbanizador, sea técnicamente posible reemplazar con el sistema de vías locales de una urbanización, una afectación impuesta para la construcción de vías de la malla arterial, especialmente cuando se trata de diseño de intersecciones viales.

En este caso la afectación sólo se levantará una vez sea entregado el Sistema Vial Local con las especificaciones requeridas a la Secretaría de Obras Públicas, por parte del urbanizador. La interventoría corresponderá en principio al Instituto de Desarrollo Urbano, o a la entidad en cuyo favor se impuso la afectación, pero podrá ser delegada en la Secretaría de Obras Públicas.

2º En lotes desarrollados, cuando a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital y mediando solicitud del propietario o de quien solicite licencia de construcción, sea técnicamente posible reemplazar una afectación impuesta para la construcción de

vías de la malla arterial, mediante ampliación y adecuación de las vías existentes y cesión gratuita de las áreas requeridas para la ampliación por parte de los propietarios interesados, especialmente cuando se trata de diseño de intersecciones viales.

En este caso la afectación solo se levantará una vez sea entregada la vía a la Secretaría de Obras Públicas con las especificaciones requeridas. La interventoría corresponderá en principio al Instituto de Desarrollo Urbano, o a la entidad que ordenó la afectación, pero podrá ser delegada en la Secretaría de Obras Públicas.

3º En relación con la franja de control ambiental requerida para las vías arterias y que forme parte de las mismas y por lo tanto quede sujeta a afectación, el Instituto de Desarrollo Urbano podrá solicitar el levantamiento de la afectación, cuando a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital y mediando solicitud del propietario o urbanizador, sea posible ubicar la totalidad o parte de las zonas de cesión gratuita, para que cumplan funciones de control ambiental en la vía, porque por la magnitud, la forma o las características de desarrollo no sean necesarias las zonas verdes.

4º Como parte de las estipulaciones del Régimen Concertado, en el cual participe la entidad en cuyo favor haya sido impuesta la afectación, las cuales requerirán para su validez de concepto previo y favorable de la Junta de Planeación Distrital.

Artículo 132º.- Afectaciones para la ejecución de obras y proyectos de recreación pública**.** Entiéndase por afectaciones para la ejecución de obras públicas de infraestructura y proyectos recreativos públicos, la restricción impuesta en favor de las empresas y entidades públicas encargadas de la prestación de los respectivos servicios, la cual limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación, ampliación, o de funcionamiento por causa de la ejecución de las mencionadas obras y proyectos.

Artículo 133º.- Levantamiento de las afectaciones para obras y proyectos de recreación pública y renuncia a la indemnización, por mutuo consentimiento entre la entidad en cuyo favor se haya impuesto la afectación y el titular del derecho a la indemnización. Por mutuo consentimiento, de una parte, la entidad en cuyo favor se haya impuesto una afectación para obras y proyectos de redacción pública, podrá solicitar su levantamiento, y el propietario, de otra parte, podrá renunciar a la compensación, o a una porción de la misma, siempre que efectivamente el área objeto de desafectación sea transferida y entregada real y materialmente a la entidad pública interesada en ella, en los siguientes casos:

1. Cuando a juicio del Departamento Administrativo de Planeación y por solicitud del propietario. urbanizador o constructor, sea posible computar dentro de las cesiones gratuitas de una urbanización, o como cesión al espacio público de un complejo arquitectónico, una parte o la totalidad de las áreas requeridas como Zonas Recreativas de Uso Público.
2. Como parte de las estipulaciones del Régimen Concertado, en el cual participe la entidad en cuyo favor haya sido impuesta la afectación, las cuales requerirán pava su validez de concepto previo y favorable de la Junta de Planeación Distrital.

Artículo 134º.- Afectaciones para la ejecución de obras de infraestructura y proyectos de servicios públicos. Entiéndase por afectaciones para la ejecución de obras públicas de infraestructura y proyectos de servicios públicos, la restricción impuesta en favor de las empresas y entidades públicas encargadas de la prestación de los respectivos servicios, la cual limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación. construcción, adecuación, modificación, ampliación, o de funcionamiento por causa de

la ejecución de las mencionadas obras públicas. Dentro del área afectada deberá quedar incluida la protección ambiental correspondiente.

Artículo 135º.- Levantamiento de las afectaciones para la ejecución de obras de infraestructura y proyectos de servicios públicos y renuncia a la indemnización, por mutuo consentimiento entre la entidad que playa impuesto la afectación y el titular del derecho a la indemnización**.** Por mutuo consentimiento, de una parte la empresa de Servicios Públicos, el Instituto de Desarrollo Urbano, o la entidad en cuyo favor se haya impuesto una afectación para la ejecución de obras de infraestructura y proyectos de servicios públicos podrán solicitar su levantamiento, **y** el propietario, de otra parte, podrá renunciar a la compensación. o a una porción de la misma, siempre que efectivamente el área objeto de desafectación sea transferida y entregada real y materialmente a la entidad pública interesada en ella, en los siguientes casos:

1. Cuando a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y por solicitud del propietario, urbanizador o constructor, sea posible computar dentro de las cesiones gratuitas de una urbanización, o como cesión al espacio público de un complejo arquitectónico, una parte o la totalidad de las áreas requeridas como Zonas de Servicios Públicos, en razón a que, dada la magnitud y forma del desarrollo no se requieran las cesiones para zonas verdes o porque éstas se suplan con las áreas de control ambiental correspondientes.
2. Como parte de las estipulaciones del Régimen Concertado, en el cual participe la entidad en cuyo favor haya sido impuesta la afectación, las cuales requerirán para su validez de concepto previo y favorable de la Junta de Planeación Distrital.

Artículo 136º.- Afectaciones para la ejecución de programas de adaptación de terrenos suburbanos, programas de habilitación o programas de renovación urbana. Entiéndase por afectaciones para la ejecución de Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos, Programas de Habilitación, o Programas de Renovación Urbana, la restricción impuesta en favor de las empresas **y** entidades públicas encargadas de la realización de tales programas, a cual limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación, ampliación, o de funcionamiento, por causa de la ejecución de las obras públicas que forman parte de ellos.

Artículo 137º.- Levantamiento de las afectaciones en los eventos previstos por el artículo anterior. Por mutuo consentimiento, de una parte las entidades en cuyo favor se haya impuesto una afectación para la ejecución de los programas a los que se refiere el artículo anterior, podrán solicitar el levantamiento de las afectaciones, y de otra parte, los propietarios de áreas o predios afectados podrán renunciar a la compensación, o a una porción de la misma, siempre que efectivamente las áreas objeto de desafectación sean transferidas y entregadas real y materialmente a las entidades públicas interesadas, cuando ello forme parte de las estipulaciones del Régimen Concertado para el desarrollo de los mencionados programas, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital.

CAPÍTULO VIII

RONDAS DE RÍOS, QUEBRADAS, CANALES, EMBALSES Y LAGUNAS Y ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LAS MISMAS

Artículo 138º.- Ronda o área forestal protectora. Es el área compuesta por el cauce natural y la ronda hidráulica en ríos, quebradas, embalses, lagunas y canales.

Las rondas constituyen el sistema troncal de drenaje, como elemento de primer orden en la estructura de la ciudad y en la incorporación de la dimensión ambiental en el plan de espacio público. **Ver Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Territorial.**

Artículo 139º.- Ronda hidráulica. Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales, hasta de 30 metros de ancho, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

Artículo 140º.- Cauce Natural. Es la faja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias.

Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera, las cuales se definen, así:

a. Lecho: Es el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia.

b. Playa Fluvial o Ribera: Es la superficie de terreno de uso público comprendida entre la línea de las bajas aguas y aquella a donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

Artículo 141º.- Acotamiento. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá hará el acotamiento y demarcará en el terreno, todas las rondas de los ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales dentro del territorio del Distrito Especial de Bogotá y en especial las cuencas de Torca, Conejera, Salitre, Jaboque, Fucha, Tunjuelo, Tintal y Soacha, velará por su preservación y solicitará a las autoridades la protección que las leyes le otorgan a los bienes de uso público.

El acotamiento tendrá una representación cartográfica elaborada con asesoría técnica del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, la cual será incluida en la Cartografía Oficial del Distrito Especial de Bogotá, para todos los efectos.

Artículo 142º.- Zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas. Para la protección de la ronda, se prevé una Zona de Manejo y Preservación Ambiental, que aunque no está incluida dentro de dicha ronda, es parte del espacio público y se define como la zona contigua a la ronda, que contribuye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, establecida con el fin principal de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales.

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinar en detalle las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas, con base en los estudios técnicos que prepare la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, señalarlas cartográficamente, informar de ello al Departamento Administrativo de Catastro Distrital para lo de su competencia y ordenar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual la mencionada empresa y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria. **Ver: Artículo 20 último inciso Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C. Adopta Plan de Ordenamiento Físico del Borde Occidental de la ciudad.**

El establecimiento y demarcación de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas, tiene por objeto prever el espacio público del sistema hídrico de la ciudad, con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política distrital a este respecto, y sentar las bases para la gestión continuada de adquisición de predios.

La Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Bogotá, sumada a la Ronda Hidráulica, formarán una franja de 300 metros a lo largo del río, medida desde su eje de rectificación.

Para que se pueda variar esta medida para sectores específicos en los decretos de Asignación de Tratamiento o en los actos de legalización, se requerirá de conceptos previos y favorables de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y de la

Junta de Planeación Distrital, en los que se expliquen las razones excepcionales de orden técnico o de conveniencia, por las cuales la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Bogotá deba ser de dimensiones distintas. **Ver: Artículo 10 Numeral 2 Parágrafo 5 Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C. Adopta Plan de Ordenamiento Físico del Borde Occidental de la ciudad.**

También estarán comprendidas dentro de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Bogotá aquellas áreas que se requieran para lagunas de amortiguación y para las obras de rectificación del río.

Las normas específicas para el manejo y utilización de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental, serán adoptadas dentro del contexto del Tratamiento de Preservación del Sistema hídrico, conforme a las siguientes reglas:

1. Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas son áreas no explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento cabal de su función propia.
2. Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas que se encuentran dentro de las Áreas Urbanas, sólo podrán ser utilizadas para uso forestales.
3. Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas que se encuentran dentro de las Áreas Suburbanas, Zonas de Reserva Agrícola y Áreas Rurales, podrán ser utilizadas para otros usos agrícolas, como dependencias de fincas de mayor extensión y siempre que las edificaciones de la finca se encuentren por fuera de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas.
4. Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas no podrán ser subdivididas, ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen, salvo para efectos de ser transferidas al dominio público.
5. Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas, con las excepciones que se señalan en los siguientes numerales.
6. Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas que se encuentren en las Áreas Suburbanas, no podrán ser incorporadas como nuevas Áreas Urbanas, salvo que dentro del régimen concertado, se prevean como zonas verdes de urbanizaciones u otras zonas de cesión gratuita, en proporcionas superiores a las exigidas por las reglamentaciones urbanísticas y siempre que sea cedida la totalidad del área del inmueble incorporado que se encuentre delimitada dentro de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental.
7. Lo anterior es aplicable también a los inmuebles sin desarrollar que se encuentren dentro de las áreas urbanas. **Ver: Artículo 10 Acuerdo 26 de 1996 art. 10 Acuerdo 31 de 1996 Artículo 10 Acuerdo 2 de 1997 Concejo D.C. Conformación Sistema Hídrico, Plan de Ordenamiento Físico del Borde Occidental, Norte y Nororiental y Suroriental de la ciudad.**

Artículo 143º.- Afectaciones. Entiéndese por afectación para el manejo y preservación de las rondas, la restricción por causa de protección ambiental que limita la obtención de licencia de funcionamiento de los establecimientos que la requieran. para el desenvolvimiento de los usos permitidos en Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas.

Estas afectaciones se tramitarán conforme a las reglas del capítulo anterior.

Artículo 144º.- Régimen concertado. Es política de desarrollo urbano del Distrito Especial de Bogotá, la adquisición paulatina de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas, en particular las ubicadas al oriente del río Bogotá, su arborización y adecuación como zonas oxigenantes o amortiguadoras.

Se promoverán planes y proyectos conjuntos con los municipios limítrofes, con la CAR o cualesquiera otras entidades públicas interesadas, dentro de las diversas formas asociativas y de contratación interadministrativa, para la adquisición de la franja de manejo y preservación ambiental de la ronda del río Bogotá situada al exterior del Distrito Especial de Bogotá y su arborización y adecuación como zona oxigenante o amortiguadora de beneficio regional.

El desarrollo por urbanización de lotes sin desarrollar o el desarrollo por construcción de lotes en sectores desarrollados que tengan parte dentro de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas, tendrá régimen concertado si lo solicitan los interesados, a quienes el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, dentro del contexto de dicho régimen, podrá hacer concesiones y otorgar bonificaciones, con sujeción al marco reglamentario, fundadas, unas y otras, en la bondad de los planteamientos sobre espacio público y en la posibilidad de que se le ofrezca al erario público ahorrarse el pago del precio por adquisición de predios y siempre que se transfieran y entreguen real y materialmente las zonas al Distrito Especial de Bogotá o a la entidad pública adquirente. **Ver Parágrafo Artículo 13 Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C. Adopta Plan de Ordenamiento físico, Sistema de zonas verdes, Borde Occidental de la ciudad. Ver Oficio No. 2-37686/30.11.98/Unidad de Estudios y Conceptos. Proyecto parque entre nubes. CJA19201998**

Artículo 145º.- Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las rondas y zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas de propiedad del distrito o de sus entidades descentralizadas. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, tendrá la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las rondas y zonas de manejo y preservación ambiental que se adquieran por parte del Distrito Especial de Bogotá o de sus entidades descentralizadas y podrá contratarlas en los términos del inciso 1 del artículo 7 de la Ley 9 de 1989, con sujeción a las formas y requisitos de contratación a que estén sometidas y dentro del contexto de los contratos de derecho privado de la administración, siempre que sea con el objeto principal de preservar y mejorar el entorno del sistema hídrico.

Las Rondas y Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas no podrán ser encerradas en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual de las áreas verdes, sin perjuicio de la posibilidad de cerramiento efectivo y edificación en los sectores destinados a instalaciones propias de los servicios públicos a cargo de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Por tanto, las áreas verdes, solo podrán ser encerradas, para efectos de mantenimiento y perfeccionamiento de los valores ambientales y paisajístico y específicamente los del sistema hídrico, o en general para efectos de seguridad, previa autorización y aprobación del diseño urbanístico del cerramiento por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de las áreas verdes.

Artículo 146º.- Demarcación de la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de la ronda. Es la línea divisoria entre la Ronda Hidráulica de los ríos, quebradas, embalses, lagunas y canales **y** las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas.

Tanto la Ronda Hidráulica como las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas tendrán para su defensa las acciones populares de que trata el artículo 8 de la Ley 9 de 1989.

A través de las áreas y zonas de que trata el presente capítulo, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá autorizar, previo concepto favorable de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, vías de características específicas,

o su continuación, así como formas de transporte especializado para su integración a la estructura urbana y su adecuado amoblamiento.

Artículo 147º.- Comunicación a la "CAR". Todos los procedimientos administrativos que se adelanten en relación con terrenos dentro de los cuales se encuentren las áreas o zonas de las que trata el presente capítulo se adelantarán previa comunicación a la CAR sobre la existencia de los trámites correspondientes a fin de que se haga parte si lo considera pertinente. Así mismo, se le comunicará sobre la adopción de los actos administrativos con los que concluyan dichos procedimientos antes de notificar a los demás interesados.

CAPÍTULO IX
CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 148º.- Las cesiones obligatorias gratuitas como formas de producción del espacio público. Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización, ya por construcción. **Ver Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Territorial. Ver Oficio No. 2-13666/7.04.99. Unidad de Estudios y Conceptos. Transferencia de dominio de bienes inmuebles. CJA22661999**

Artículo 149º.- Cesiones obligatorias gratuitas que forman parte del patrimonio de los bienes de uso publico en el distrito. Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquellas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de la ciudad.

Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes de uso público, las siguientes:

1. Todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones tipo A para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo, independientemente de si existen o no zonas de reserva en el predio, de las que tratan los capítulos anteriores.
2. En los predios afectados por vías del plan vial arterial son de cesión gratuita al espacio público, además:

a. Las zonas de protección ambiental de las vías del plan vial arterial, no incluidas como parte de la sección transversal de la vía, deducida la porción de ellas computable como zona de cesión tipo A.
b. Una proporción del área bruta del terreno a urbanizar, para el trazado de la vía arteria.

El monto de las indemnizaciones a las que se refiere el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, por causa de las afectaciones viales, deberá disminuirse de manera que al establecerlo se tenga en cuenta la cuota de cesiones obligatorias gratuitas de que trata el presente Numeral, las cuales no pueden ser fuente de obligaciones indemnizatorias a cargo del Estado.

Las demás cesiones para el uso público, o para el espacio público de propiedad pública, serán objeto de negociación o expropiación entre los particulares y las entidades públicas, siguiendo los procedimientos establecidos por el capítulo 3 de la Ley 9 de 1989.

Artículo 150º.- Elementos arquitectónicos de los inmuebles privados que forman parte del espacio público. Constituyen espacios públicos de propiedad privada, las áreas y construcciones requeridas para la viabilidad de los proyectos arquitectónicos, por constituir, unas y otras, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o el disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión e impacto

de los proyectos mismos lo ameriten, a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla. **Ver (Artículo 6 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Las funciones de la Dirección de Espacio Público. Ordenamiento Territorial y Urbano).**

Según la naturaleza, características y destinación que en los proyectos arquitectónicos se dé a los elementos y estructuras a los que se refiere el presente Artículo, tales elementos y estructuras podrán ser de uso público o de uso privado, sin perder su connotación como espacios públicos.

Artículo 151º.- Producción del espacio publico constituido por

bienes de uso público mediante el sistema de cesiones obligatorias gratuitas. La producción del espacio público constituido por bienes de uso público mediante el sistema de cesiones obligatorias gratuitas de los urbanizadores está reglamentada por las normas para el desarrollo por urbanización contenidas en el presente Acuerdo.

Tales normas se ubican entre las de primer nivel de zonificación. de suerte que las demás normas atinentes al proceso de desarrollo de un inmueble o terreno, están supeditadas a la aplicación prevalente de las relativas a la producción del espacio público. **(Ver Artículo 6 Decreto Nacional 150 de 1998.Publicado D.O. 43221. Funciones de la Dirección de Espacio Público. Ordenamiento Territorial y Urbano).**

CAPÍTULO X
ZONAS DE PRESERVACIÓN DEL SISTEMA OROGRÁFICO

Artículo 152º.- Zonas de preservación del sistema orográfico. Las Zonas de Preservación del sistema Orográfico están conformadas por las áreas de los Cerros Orientales, de Suba Norte y Sur, Cerro de la Conejera, Juan Rey y Las Guacamayas ubicadas por fuera del área Urbana principal.

Corresponden a sectores en los cuales es necesario proteger y conservar los elementos naturales de la orografía distrital existentes, con mérito singular para el paisaje, el ambiente y la estructura urbana del Distrito Especial de Bogotá.

A la preservación de estos valores se supeditan las reglamentaciones urbanísticas, razón por la cual las normas para la protección del sistema orográfico se ubican en el primer nivel de zonificación, inmediatamente después de los valores inherentes a la institución del espacio público, tratados en los capítulos anteriores. **Ver Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Artículo 2 Acuerdo 2 de 1993 Concejo D.C. Constituye e instala Comité de Protección y vigilancia del suelo.**

Artículo 153º.- Delimitación de las zonas de preservación del sistema orográfico. Las zonas de preservación del sistema orográfico, se encuentran, parte en el área suburbana del Distrito Especial de Bogotá y parte en el área rural.

a. **Zonas de preservación del sistema orográfico situadas dentro de las áreas suburbanas del Distrito Especial de Bogotá:** Estas zonas corresponden a la parte del área suburbana situada entre las cotas 2700 y 2800 de los Cerros Orientales y por encima de la cota 2700 en los cerros Norte y Sur de Suba y el Cerro de la Conejera, así como las áreas suburbanas de los cerros de Guacamayas y Juan Rey. **Ver: Artículo 5 y s.s. Acuerdo 31 de 1996 Concejo D.C. Ordenamiento Físico Borde Norte y Nororiental de la ciudad; Artículo 11 y s.s. Acuerdo 2 de 1997 Concejo D.C. Ordenamiento Físico Borde Suroriental de la ciudad).**

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital señalar, previa aprobación de la Junta de Planeación Distrital, a delimitación del perímetro suburbano en los cerros de Guacamayas y Juan Rey y en general en los cerros Surorientales y Suroccidentales.

b. **Zonas de preservación del sistema orográfico situadas al exterior de las áreas suburbanas del Distrito Especial de Bogotá**: Las normas para las zonas de preservación del sistema orográfico dentro del área rural, serán establecidas por el Alcalde Mayor de Bogotá como parte del ejercicio de las facultades que se le confieren en el presente Acuerdo, para integrar las áreas rurales a la planeación física general del Distrito Especial de Bogotá y reglamentarlas, de manera que se restrinjan y racionalicen las formas de explotación agrícola y minera supeditándolas a la preservación de los valores ambientales y paisajísticos del sistema orográfico del Distrito Especial de Bogotá.

Artículo 154º.- Tratamiento especial de preservación del sistema orográfico. La incorporación de terrenos dentro de las zonas de conservación del sistema orográfico situadas en el área suburbana para su definición en usos urbanos y su desarrollo, ya sea por urbanización o ya por construcción, estará supeditada a las normas y reglamentaciones específicas que se adopten dentro del marco del Tratamiento Especial de Preservación del Sistema Orográfico de que trata el presente Acuerdo.

CAPÍTULO XI
CONSERVACIÓN HISTÓRICA, URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA

Artículo 155º.- Inmuebles y zonas de conservación histórica o artística**.** Las zonas e inmuebles o los elementos de éstos, de conservación histórica o artística, corresponden a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional, o constitutivos de notables aciertos en el campo de la creación artística, que forman parte de los elementos de la estructura urbana. **Ver Decreto 678 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Se asigna tratamiento especial de conservación histórica al centro histórico y al sector sur del D.C.; Decreto 923 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta Sector Santa Isabel, Veragüas, etc.**

Artículo 156º.- Monumentos nacionales. Los escenarios a los que se refiere el artículo anterior se denominan Monumentos Nacionales cuando quedan incursos bajo la tutela protectora del Consejo de Monumentos Nacionales conforme a la Ley 163 de 1959, el Decreto Reglamentario 264 de 1963 y demás normas concordantes.

Los sectores e inmuebles de valor histórico o artístico que no hayan sido objeto de reglamentación como Monumentos Nacionales, al igual que los aspectos de los Monumentos Nacionales que no hayan sido objeto de regulación por parte del Consejo de Monumentos Nacionales y que la requieran para su debida conservación y preservación podrán ser sometidos para su protección, previo concepto de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, al Tratamiento Especial de Conservación de Zonas y Edificaciones de Valor histórico, Artístico, Arquitectónico o Urbanístico de que trata el presente Acuerdo. **Ver Decreto 678 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Se asigna tratamiento especial de conservación histórica al centro histórico y al sector sur del D.C. ; Decreto 923 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta Sector Santa Isabel, Veragüas, etc.**

Artículo 157º.- Inmuebles y zonas de conservación
arquitectónica o urbanística. Las zonas e inmuebles o los elementos de éstos, de conservación arquitectónica o urbanística, corresponden a áreas, elementos urbanos y estructuras que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época de la ciudad, que aportan formas valiosas de urbanismo y arquitectura para la consolidación de la identidad urbana de la Capital de la República y el enriquecimiento de su estructura. **Ver Decreto 736 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta y asigna tratamiento especial de Conservación Urbanística en áreas urbanas; Decreto 920 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Complementa Decreto 736 de 1993.**

Artículo 158º.- Tratamientos especiales de conservación de zonas **y** edificaciones de valor histórico, artístico, arquitectónicos o urbanístico. Las Zonas a las que se refiere el artículo anterior, estarán supeditados a las normas y reglamentaciones específicas que se adopten dentro del marco de los Tratamientos Especiales de Conservación Histórica, Artística, Arquitectónica o Urbanística de que trata el presente Acuerdo. **Ver Decreto 326 de 1992 Tratamiento especial Centro Histórico; Decreto 677 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Asigna tratamiento especial de conservación arquitectónica en el Norte del D.C.**

TÍTULO TERCERO
SEGUNDO NIVEL DE ZONIFICACIÓN
CAPÍTULO I
ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 159º.- Materias comprendidas en el segundo nivel de zonificación. Estarán referidas al Segundo Nivel de Zonificación las materias de que tratan las normas del presente título y las que expresamente se señalen como atinentes a dicho nivel en otras disposiciones de este Acuerdo.

En concordancia con lo dispuesto sobre la materia en el Capítulo II del Título Primero de la Parte Especial del presente Acuerdo, se destacan dentro del Segundo Nivel de Zonificación, los siguientes aspectos de la estructura urbana:

1. La sectorización del territorio distrital en áreas urbanas, suburbanas, rurales y zonas de reserva agrícola y la determinación de los perímetros.
2. La incorporación ordenada corno nuevas áreas urbanas de los sectores rústicos de las áreas suburbanas susceptibles de ser definidos en usos urbanos, para su ulterior desarrollo por urbanización.
3. La reserva de tierras urbanizables para los fines previstos en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 9 de 1989 y para la realización de las políticas de Desarrollo Urbano del Distrito Especial de Bogotá.
4. Los planes y programas de Renovación Urbana, de Redesarrollo, Habilitación y Regularización, así como la instalación y prestación de los Servicios Públicos Básicos.

Artículo 160º.- Sujeción a la prevalencia originada en el primer nivel de zonificación. Tanto el proceso de incorporación como los planes y programas a los que se refiere el numeral 4 del artículo anterior, están supeditados a las reglamentaciones urbanísticas del Primer Nivel de Zonificación.

Por tanto, en el proceso de incorporación de terrenos rústicos de las áreas suburbanas como nuevas áreas urbanas y en los planes y programas de Renovación Urbana, de Redesarrollo, de Habilitación y Regularización, se deberán respetar las normas que tutelan los valores de la estructura urbana correspondientes al Primer Nivel de Zonificación.

Cuando por la fuerza de los hechos, las reglamentaciones urbanísticas contenidas en los actos de legalización de barrios, asentamientos o desarrollos en general, no puedan ajustarse a las normas del Primer Nivel de Zonificación, la manera como se dé cumplimiento paulatino a las mismas, será prevista dentro de los Programas de Habilitación o Regularización correlativos, conforme a lo previsto en el presente Acuerdo.

CAPÍTULO II
LA DIVISIÓN DEL TERRITORIO DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTÁ EN ÁREAS URBANAS, ÁREAS SUBURBANAS, ÁREAS RURALES Y ZONAS DE RESERVA AGRÍCOLA

Artículo 161º.- División del territorio distrital en áreas urbanas, áreas suburbanas, áreas rurales y zonas de reserva agrícola. Para los efectos de la aplicación de las

reglamentaciones urbanísticas el territorio del Distrito Especial de Bogotá se divide en Áreas Urbanas, Áreas Suburbanas, Áreas Rurales y Zonas de Reserva Agrícola.

Artículo 162º.- Perímetros urbanos y suburbanos. Los perímetros son las líneas que delimitan las áreas antes mencionadas. Los perímetros que delimitan las Áreas Urbanas de las Áreas Suburbanas se denominan "perímetros urbanos".

Los perímetros que delimitan las Áreas Suburbanas de las Áreas Rurales se denominan "perímetros suburbanos". **Ver Oficio No. 2-37686/30.11.98. Unidad de Estudios y Conceptos. Proyecto parque entre nubes. CJA19201998**

Artículo 163º.- Plano oficial de perímetros. Adóptase el plano a escala 1:100.000 denominado "plano oficial de perímetros" referido a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi como parte integrante del presente Acuerdo, plano en el cual figuran enmarcadas dentro de sus respectivos perímetros, las principales Áreas Urbanas, Suburbanas y Rurales del Distrito Especial de Bogotá.

Artículo 164º.- Criterios para dilucidar imprecisiones derivadas de las limitaciones cartográficas del plano oficial de perímetros y de los demás planos adoptados como instrumento de trabajo en el presente acuerdo. Las imprecisiones que surjan de las limitaciones técnicas del Plano Oficial de Perímetros de que trata el artículo anterior para delimitar con precisión los perímetros y de los demás planos que se adoptan como instrumentos de trabajo por medio del presente Acuerdo para delimitar las demás formas de zonificación, serán dilucidadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante solución cartográfica que será registrada en las planchas 1:10000, 1:5000 y 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según el caso, soluciones cartográficas que serán adoptadas oficialmente por Resolución motivada de manera que se garantice:

a. La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y en general de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano.
b. La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos y,
c. La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos que a diferentes escalas adopta el presente Acuerdo.

Las soluciones cartográficas a las que se refiere el inciso primero del presente Artículo y las respectivas Resoluciones, podrán ser adoptadas y corregidas en cualquier tiempo y son, para todos los efectos legales, actos administrativos de carácter general; por ende, no son constitutivos de situaciones jurídicas de carácter particular y concreto, ni dan lugar a invocar derechos adquiridos por parte de los particulares.

CAPÍTULO III
ÁREAS RURALES Y ZONAS DE RESERVA AGRÍCOLA

Artículo 165º.- Áreas rurales. Son aquellas cuyo desarrollo debe definirse en usos agrícolas y en usos complementarios y compatibles con los agrícolas, con arreglo al plan de usos del suelo que se adopte para los diferentes sectores de las áreas rurales.

Para los efectos del presente Acuerdo los usos pecuarios, la zootecnia y zoocriaderos en general, los usos forestales y la agroindustria se consideran usos agrícolas.

La definición del desarrollo en los usos de que tratan los incisos anteriores supone obras de infraestructura, seguridad, prevención de accidentes y desastres, saneamiento y servicios públicos apropiados para el desenvolvimiento de los usos agrícolas y los demás que sean viables con arreglo al plan de desarrollo del respectivo sector.

Artículo 166º.- Suelos destinados a usos agrícolas. Salvo que exista disposición especial en contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que

conlleven la utilización de los suelos en usos urbanos, u otros usos no agrícolas del suelo, se entiende que, están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en las áreas rurales del Distrito Especial de Bogotá, en las Zonas de Reserva Agrícola, en los sectores de las áreas suburbanas cuyo desarrollo no ha sido definido en usos urbanos y en los sectores de las áreas urbanas donde estén expresamente prohibidos los usos urbanos.

Las propiedades destinadas a los usos agrícolas se denominan predios rústicos.

El desarrollo de los terrenos destinados a usos agrícolas se adelantarán con sujeción al plan preestablecido de usos del suelo agrícola en el Distrito Especial de Bogotá.

Artículo 167º.- Facultades. Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá para que dentro de los diez y ocho meses siguientes a la publicación del presente Acuerdo:

1. Adopte el plan de usos del suelo agrícola del Distrito Especial de Bogotá, con arreglo a lo ordenado por el Código de Recursos Naturales, la legislación agraria y las demás normas de orden legal que regulan las actividades y empresas agrícolas.
2. Adopte un plan de usos complementarios y compatibles con los usos agrícolas, establezca restricciones a los mismos y dicte las normas que deben cumplir los terrenos, edificaciones e instalaciones.
3. Zonifique las áreas rurales del Distrito Especial de Bogotá, estableciendo diversas categorías de explotaciones agrícolas, defina y delimite las Zonas de Reserva Agrícola, como forma específica de zonificación y dicte las reglamentaciones especiales que deban regir dentro de su ámbito.
4. Establezca las normas para las explotaciones agrícolas en las áreas suburbanas del Distrito Especial de Bogotá.
5. Establezca las prohibiciones y restricciones a la parcelación de los predios rústicos, sin perjuicio de las limitaciones de orden legal existentes.

Las autorizaciones a las que se refiere el inciso anterior, conllevan el ejercicio de las facultades de que trata el numeral 17 del artículo 13 del Decreto Nacional 3133 de 1968.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180).

6º Dicte las normas que deben cumplir las obras de infraestructura que soporten las parcelaciones, comunidades y copropiedades agrícolas y sus especificaciones técnicas, así como las obligaciones de los propietarios y ejecutores de las obras.

7º Dicte las normas que deben cumplir las edificaciones rurales, especialmente aquellas que se encuentren en zonas suburbanas del Distrito Especial de Bogotá y los servicios mínimos inherentes a las mismas.

8º Adopte los programas de desarrollo integrado de las áreas rurales, zonas de reserva agrícola y sectores de las áreas suburbanas con vocación agrícola, a fin de elevar la calidad de la vida y de los servicios prestados a la población rural, fomentar la productividad de los terrenos y ordenar el mercadeo de los productos agrícolas en las áreas urbanas, determinando las inversiones correlativas a los mencionados programas de desarrollo y las fuentes de recursos económicos que se establezcan como medio de garantizar tales inversiones.

Las autorizaciones a las que se refiere el inciso anterior, conllevan el ejercicio de las facultades de que trata el numeral 2 del artículo 13 del Decreto Nacional 3133 de 1968, los numerales 6 y 7 del artículo 16 del mismo estatuto con la sola autorización de la Junta Asesora y de Contratos, para efectos de garantizar los recursos para la realización de los programas de desarrollo de las áreas rurales.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180).

9º Adopte las reformas a la estructura de la administración central y de los organismos y entidades descentralizadas del Distrito Especial de Bogotá, encargadas de ejecutar las
normas que se dicten en ejercicio de las facultades que se confieren por medio del presente artículo y controlar su cumplimiento.

Las autorizaciones a las que se refiere el inciso anterior, conllevan el ejercicio de las facultades de que tratan los numerales 3, 4, 11 y 14 del artículo 13 del Decreto Nacional 3133 de 1968.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180).

CAPÍTULO IV
ÁREAS URBANAS

Artículo 168º.- Áreas urbanas. Son aquellas cuyo desarrollo debe definirse en usos urbanos, con arreglo al plan de usos del suelo urbano que se adopte para los diferentes sectores, determinando, entre otros, los sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación, o mixtos, así como zonas oxigenantes y amortiguadoras.

Artículo 169º.- Desarrollo en usos urbanos. La definición del desarrollo en usos urbanos de un determinado sector o inmueble, o grupo de inmuebles, supone la posibilidad jurídica de tales usos según la división del territorio distrital adoptada en el presente Acuerdo y la sujeción a una reglamentación, que prevea entre otros aspectos, los siguientes:

- Definición de los usos urbanos principales, complementarios y compatibles, estableciendo las restricciones de ubicación de los establecimientos que se destinen a estos últimos;
- La ejecución de obras de infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas;
- La ejecución de obras y trabajos de seguridad y prevención de accidentes y desastres, de ser necesario;
- La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad, calidad y cobertura requeridas para tales usos;
- La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público;
- El plan vial local y las definiciones relativas a la cesión y construcción de los tramos y demás obras del plan vial arterial y de los planes maestros de redes de servicios públicos que interesan al sector;
- Las características del espacio público, en general;
- Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos:
- Las características del equipamiento comunal privado. **Ver Decreto 737 de 1993 Asigna y reglamenta el tratamiento general de desarrollo en las áreas urbanas y Decreto 920 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Complementa el Decreto 737 de 1993**.

Artículo 170º.- Pre-requisitos para el funcionamiento de los usos urbanos. Los usos permitidos en las áreas de actividad y zonas dentro del área urbana del Distrito Especial de Bogotá no podrán funcionar sino cuando se haya concluido el proceso de urbanización de los terrenos y la construcción de las edificaciones adecuadas para los usos permitidos.

Tales edificaciones deberán contar con servicios públicos instalados y en condiciones de ser prestados, todo ello de conformidad con las licencias de urbanismo y construcción regularmente expedidas, en las cuales deben quedar establecidas las obligaciones de propietarios, urbanizadores, constructores y demás interesados, de

manera que se garantice la viabilidad o aptitud de las estructuras y edificaciones para el funcionamiento de los usos permitidos.
Se exceptúa de lo anteriormente establecido, el funcionamiento de los usos urbanos en los barrios, asentamientos o desarrollos que sean objeto de legalización, caso en el cual los usos urbanos podrán funcionar con arreglo a los actos administrativos mediante los cuales se adopte la reglamentación urbanística de la zona, barrio, asentamiento o desarrollo legalizado, aún sin el cumplimiento de todos los presupuestos de que trata el presente artículo.
La viabilidad de las estructuras de los barrios, asentamientos o desarrollos legalizados se obtendrá paulatinamente a través de los programas de habilitación y regularización que se adopten dentro del proceso de mejoramiento. **Ver Decreto 194 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta las demoliciones en el Distrito Capital.**
Artículo 171º.- Usos urbanos. Para los efectos del presente Acuerdo, se consideran usos urbanos los usos no agrícolas de la tierra o sea aquellos que demandan de un proceso de urbanización previo, así como de edificaciones idóneas que sirvan de soporte físico para el normal desenvolvimiento de tales usos.
Los usos urbanos requieren como presupuesto inherente a su funcionamiento, que se den las características ambientales, espaciales y de infraestructura propias del área urbana y por lo tanto se identifican en los siguientes aspectos:

- Calidad: Que no sean nocivos ni peligrosos para la vida y la salud.
- Magnitud: Que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual conlleva limitaciones a la magnitud de los terrenos y edificaciones destinados a tales usos.
- Frecuencia: Que se presenten con la suficiente intensidad en el territorio de manera que utilicen la infraestructura de servicios de características urbanas y que generen zonas de actividad.
- Interrelación: Que generan una relación de interdependencia económica y funcional, que es a la vez causa y efecto de la conurbación.

Todos los usos permitidos en las áreas urbanas se consideran usos urbanos.
Por tanto, para que puedan desenvolverse normalmente en determinados sectores o edificaciones dentro del área urbana, se requiere el cumplimiento previo de los procesos de definición del desarrollo en usos urbanos, de urbanización y de construcción de que tratan los artículos anteriores.
No se podrán permitir los usos agrícolas, mineros o de industria extractiva, ni siquiera como compatibles con los usos urbanos, así sea con restricciones, sino con autorización de la Junta de Planeación previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital que demuestre circunstancias excepcionales de conveniencia y favorabilidad para el funcionamiento de tales usos en las áreas urbanas y siempre que se adopte para los mismos una reglamentación específica que contemple entre sus normas, el plazo o término de la autorización para su funcionamiento, las obligaciones de los interesados y las garantías que deben constituir.
Por otra parte, los usos urbanos se consideran prohibidos en las áreas no urbanas del Distrito Especial de Bogotá. De ahí que para poder definir el desarrollo en usos urbanos de los terrenos rústicos de las áreas suburbanas, sea preciso incorporarlos previamente como nuevas áreas urbanas
Artículo 172º.- Prohibición de expedir patentes de funcionamiento a establecimientos comerciales ubicados en sectores sin desarrollar o en edificaciones no aptas. En los casos en los que para el funcionamiento de determinados establecimientos se requiera de permiso, licencia o patente de funcionamiento expedida por las autoridades de policía, éstas no podrán expedir tales permisos, licencias o patentes a establecimientos que pretendan funcionar en lotes o sectores sin desarrollar, o en edificaciones

provisionales que se expidan con arreglo a los reglamentos que. las rijan: o en edificaciones definitivas que no cumplan con las exigencias volumétricas y de construcción exigidas por las reglamentaciones urbanísticas para las distintas categorías de establecimientos.

Carecerán de validez los permisos, licencias o patentes que se expidan o renueven con violación de lo aquí dispuesto. Los permisos, patentes o licencias expedidos con anterioridad al presente Acuerdo carecerán de validez cumplido un año de vigencia del mismo, así hayan sido expedidos por término indefinido o superior al indicado.

Artículo 173º.- Áreas urbanas del Distrito Especial de Bogotá. Son calificables como áreas urbanas del Distrito Especial de Bogotá, los sectores del territorio distrital que eran ya calificables de áreas urbanas antes de la vigencia del presente Acuerdo y los que se incorporen como nuevas áreas urbanas con arreglo a lo aquí dispuesto.

Los primeramente mencionados son los siguientes:

1. El territorio ubicado en el interior del área urbana principal del Distrito Especial de Bogotá, la cual corresponde a la enmarcada por el perímetro urbano y de servicios que fue definido por el artículo 13 del Acuerdo 7 de 1979, salvo los sectores en donde no es técnica o legalmente posible definir su desarrollo en uso urbano.
2. Los sectores del territorio distrital situados al exterior del área urbana principal dentro de las áreas suburbanas y sectores que originalmente fueron no urbanizables en el interior del perímetro, que actualmente tienen normas para su desarrollo en usos urbanos, expedidas con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo y que cuentan, bien con servicios públicos instalados o bien con la posibilidad de instalación y prestación de los mismos a costos razonables y en condiciones corrientes de calidad, intensidad, periodicidad y cobertura.

Las áreas a las que se refiere el presente numeral se encuentran delimitadas en los planos acogidos por los actos administrativos específicos que definieron su desarrollo en usos urbanos y son para todos los efectos consideradas como parte integrante del área urbana del Distrito Especial de Bogotá.

Se destacan entre ellas las siguientes:

a. Los sectores del territorio distrital situados al exterior del área urbana principal y en áreas no urbanizables dentro de la misma, correspondientes a los barrios, asentamientos y desarrollo legalizados de conformidad con lo ordenado por los Acuerdos Nos. 21 de 1972, 25 de 1975, 7 de 1979, y 1 de 1986.

b. Los asentimientos urbanos de viviendas de interés social, situados por fuera del perímetro urbano y de servicios definido por el artículo 13 del Acuerdo 7 de 1979, que existieran el 28 de julio de 1988, desarrollados por las organizaciones mencionadas en el artículo 62 de la Ley 9 de 1989, los cuales recibirán el mismo tratamiento que los existentes al interior de las áreas urbanas del Distrito Especial de Bogotá, serán regularizados urbanísticamente y podrán por consiguiente solicitar la prestación de los servicios públicos el los términos contemplados en el artículo 47 de la citada ley.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, señalará sus límites geográficos específicos y las reglamentaciones urbanísticas en la misma forma contemplada para los desarrollos cuya legalización fue ordenada por el Acuerdo 1 de 1986, el cual es aplicable en lo pertinente a los desarrollos a los que se refiere el presente literal.

c. Las áreas localizadas entre los barrios y desarrollos de que tratan los parágrafos segundo y tercero del artículo 13 del Acuerdo 7 de 1979 y el perímetro urbano y de servicios que fue definido por el mencionado artículo, en relación con las cuales la Junta de Planeación hubiere expedido reglamentación para usos urbanos antes de

la publicación del presente Acuerdo, de conformidad con las facultades que le fueron conferidas por el parágrafo cuarto del artículo 13 del Acuerdo 7 de 1979.

d. Los sectores del territorio distrital liberados como resultado del acotamiento de ríos, canales, quebradas, embalses y lagunas, cuando dentro de ellos se hayan permitido usos urbanos y cuenten con la posibilidad de instalación de servicios públicos.

e. Los sectores del territorio distrital situados fuera del perímetro urbano y de servicios delimitado por el Acuerdo 7 de 1979, ubicados dentro del ámbito de las allí denominadas Áreas de Actividad Agrológica III y que fueron incorporados como áreas urbanas al definir su desarrollo en usos urbanos.

f. Los sectores situados fuera del perímetro urbano y de servicios delimitado por el Acuerdo 7 de 1979, que definieron su desarrollo para los servicios metropolitanos de que trata el artículo 82 del Acuerdo 7 de 1979.

g. Los sectores situados fuera del perímetro urbano y de servicios que fue delimitado por el Acuerdo 7 de 1979, incorporados como áreas urbanas con el objeto de darles un ordenamiento físico mediante tratamiento de redesarrollo para los cuales se definieron usos urbanos dentro del proceso de concertación.

h. Los sectores situados fuera del perímetro urbano y de servicios delimitados por el Acuerdo 7 de 1979, cuyo desarrollo en usos urbanos haya sido definido en forma concertada, con participación de entidades guberna-mentales o privadas por decisión del gobierno distrital.

i. Los sectores situados fuera del perímetro urbano y de servicios delimitado por el Acuerdo 7 de 1979, que habiendo estado sujetos a régimen diferido, tengan definidos usos urbanos como usos definitivos.

j. Los sectores situados fuera del perímetro urbano y de servicio delimitado por el Acuerdo 7 de 1979, cuyo desarrollo en usos urbanos se haya operado de conformidad con normas anteriores a la zonificación contenida en el presente Acuerdo, aunque actualmente tales sectores se encuentren en zonas donde no estén autorizados los usos urbanos.

k. Las áreas situadas entre los 2650 y 2700 metros en los Cerros de Suba cuyo desarrollo fue definido por el Decreto 484 de 1988.

Para efectos de su reglamentación y desarrollo, las áreas a las cuales se refiere el inciso anterior, se entienden sometidas a las normas del Tratamiento Especial de Preservación del Sistema Orográfico.

En tanto no les sean asignadas normas especificas con arreglo a lo dispuesto en este Acuerdo para dicho tratamiento, dichas áreas se continuarán tramitando con sujeción a las disposiciones contenidas en el Decreto 484 de 1988, siempre que no se contravengan las normas generales establecidas en el presente estatuto y siguiendo los procedimientos para la obtención de licencias consagrados en el mismo.

CAPÍTULO V
LÍMITES GEOGRÁFICOS DE LAS ÁREAS URBANAS EXISTENTES CON ANTERIORIDAD AL PRESENTE ACUERDO

Artículo 174º.- Límites del área urbana principal. Los límites físicos del área urbana a la que se refiere el numeral 1 del artículo 142 (concuerda artículo 173) del presente Acuerdo, son los que fueron definidos para el Perímetro Urbano y de Servicios por el artículo 13 del Acuerdo 7 de 1979,

Artículo 175º.- Límites geográficos de las áreas liberadas con ocasión del acotamiento de rondas de ríos, lagunas, embalses, canales y quebradas. Los límites geográficos de las áreas que han sido liberadas y las que se liberen en el futuro con ocasión del acotamiento o reacotamiento de rondas de ríos, lagunas, embalses, canales y quebradas serán los señalados por el Departamento Administrativo de Planeación

Distrital a solicitud de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, y estarán representados gráficamente en los planos oficiales del acotamiento que la empresa le envíe al Departamento Administrativo de Planeación Distrital y que éste apruebe e incorpore a la cartografía oficial.

Cuando se tratare de los acotamientos de las zonas de inundación y protección de las rondas de los ríos Tunjuelo, Salitre, Fucha y Juan Amarillo, se procederá con base en los estudios que elabore el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, o en los que elabore la Empresa con aceptación del citado Departamento.

En relación con los acotamientos existentes, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital deberá incorporar en los planos correspondientes, previa consulta con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, las modificaciones que sean necesarias cuando aparezca que los planos son incompletos o deban ser corregidos.

Las áreas liberadas serán reglamentadas para el desenvolvimiento de usos urbanos de conformidad con el presente Acuerdo, siempre que no sean definidas como Áreas de Manejo y preservación de las Rondas, caso en el cual se regirán por las normas que tratan sobre el particular.

Artículo 176º.- Límites geográficos de las áreas urbanas que han sido incorporadas como efecto de la legalización. Los límites geográficos de los sectores del territorio distrital incorporados como áreas urbanas por efecto de la legalización, serán los acogidos como marco del ámbito espacial de los barrios, zonas, asentamientos y desarrollos objeto de legalización que figuren en planos oficiales de los mismos y que forman parte integrante de los actos administrativos de legalización y de los que los modifiquen o adicionen.

Artículo 177º.- Límites geográficos de las áreas urbanas incorporadas por determinación de la junta de planeación, situadas entre los barrios legalizados y el perímetro de servicios. Los límites geográficas de los sectores del territorio distrital incorporados como áreas urbanas por la Junta de Planeación en ejercicio de las facultades contenidas en el parágrafo 4 del artículo 13 del Acuerdo 7 de 1979, son los que haya determinado la Junta de Planeación Distrital al reglamentar los respectivos sectores.

Artículo 178º.- Límites Geográficos de los sectores urbanos de las áreas agrológicas III definidas en el acuerdo 7 de 1979. Los límites geográficos de los sectores que se desarrollaron en usos urbanos en las Áreas Agrológicas III, son los que hayan sido determinados en los respectivos actos administrativos contentivos de las reglamentaciones resultantes de procesos de concertación en los que se acordaron entre otras normas urbanísticas, las que implican permisividad de usos urbanos.

De estos actos administrativos formará parte integrante el plano oficial que contenga los límites geográficos específicos del sector del territorio incorporado como área urbana.

Artículo 179º.- Límites geográficos de los sectores del territorio incorporados como áreas urbanas para los servicios metropolitanos de que trata el artículo 82 del acuerdo 7 de 1979. Los límites geográficos de los sectores del territorio distrital incorporados como áreas urbanas para los servicios metropolitanos de que trata el artículo 82 del Acuerdo 7 de 1979, son los que se hayan determinado en los respectivos actos administrativos contentivos de las reglamentaciones resultantes de procesos de concertación.

De estos actos administrativos formará parte integrante el plano oficial que contenga los límites geográficos específicos del sector territorial incorporado como área urbana para los referidos servicios metropolitanos.

Artículo 180º.- Límites geográficos de los sectores del territorio incorporados como áreas urbanas dentro del contexto del tratamiento de redesarrollo. Los límites

geográficos de los sectores del territorio distrital incorporados como áreas urbanas dentro del contexto del tratamiento de redesarrollo regulado por el Acuerdo 7 de 1979, son los que fueron determinados en los actos por medio de los cuales se adoptó la reglamentación para usos urbanos como resultado de los procesos de concertación previstos en el mencionado Acuerdo.

Artículo 181º.- Límites geográficos de los sectores del territorio donde el gobierno distrital permita la participación de entidades gubernamentales o privadas para definir su desarrollo en usos urbanos. Los límites geográficos de los sectores del territorio distrital que fueron incorporados como áreas urbanas con participación de entidades gubernamentales o privadas para definir su desarrollo en usos urbanos por decisión del Gobierno Distrital, son los que se determinaron en el plano oficial que contenga los límites geográficos específicos del sector del territorio cuyo desarrollo haya sido definido con la participación de las entidades mencionadas, el cual se entiende que forma parte integrante de la reglamentación adoptada para dicha área como resultado de procesos de concertación, en los que se hayan acordado, entre otras normas urbanísticas, las que impliquen permisividad de usos urbanos.

Artículo 182º.- Límites geográficos de las áreas urbanas incorporadas por efecto de la definición de su desarrollo en usos urbanos en los cerros de suba norte y sur y la conejera. Estas áreas están comprendidas entre las cotas 2650 y 2700.

Artículo 183º.- Límites geográficos de las áreas urbanas incorporadas por efecto de la puesta en vigencia de normas definitivas. Los límites geográficos de las áreas que habiendo estado sometidas a régimen diferido, hayan sido incorporadas como efecto de la puesta en vigencia de normas definitivas permisivas de usos urbanos, son los que hubieren sido determinados en los respectivos decretos del Alcalde Mayor de Bogotá, decretos de los cuales se entenderá que forma parte integrante el plano oficial que contenga los límites geográficos específicos de los sectores incorporados como áreas urbanas.

Artículo 184º.- Precisión de los limites geográficos de las áreas urbanas existentes con anterioridad al presente acuerdo. Cuando quiera que en un sector del territorio calificable como área urbana existente con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo deban ser precisados sus límites geográficos, no sólo cartográficamente sino en terreno, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital queda facultado para efectuar tales trabajos, con arreglo a las técnicas reconocidas sobre la materia, e informará de ello al Departamento Administrativo de Catastro Distrital para lo de su competencia.

CAPÍTULO VI
ÁREAS SUBURBANAS

Artículo 185º.- Áreas suburbanas. Entiéndese por Área Suburbana la franja de transición, que rodea las áreas urbanas de la ciudad y los núcleos urbanos de corregimientos y veredas, así como las Áreas que se extienden a lo largo de las vías de acceso y en donde coexisten los modos de vida rurales y urbanos, como una prolongación de la vida urbana en el campo.

Como regla general el desarrollo de terrenos de las áreas suburbanas está definido en usos agrícolas mientras no sean incorporados como áreas urbanas, mediante la definición de su desarrollo en usos urbanos, con arreglo al presente Acuerdo.

Los terrenos de las áreas suburbanas cuyo desarrollo ha sido definido o se defina en el futuro en usos urbanos, se consideran corno áreas urbanas para todos los efectos.

El proceso mediante el cual se define el desarrollo de sectores de las áreas suburbanas en usos urbanos, se denomina Proceso de Incorporación de Nuevas Áreas Urbanas. **Ver Decreto 12 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Asigna tratamiento especial de incorporación a el sector Tintal Central.**

Artículo 186º.- Áreas suburbanas dentro de los sistemas orográfico e hídrico del distrito. Son Áreas Suburbanas, las Áreas del Sistema Orográfico y del Sistema Hídrico a las que les son aplicables los Tratamientos Especiales de primer Nivel de Zonificación de que trata el presente Acuerdo. (Tratamiento Especial de Preservación del Sistema Orográfico y Tratamiento Especial de Preservación del Sistema Hídrico).

Artículo 187º.- Áreas suburbanas de transición. Son aquellas áreas que por su condición de reservas especialmente preciadas para el desarrollo venidero de la ciudad requieren un manejo especial, con el fin de preservar elementos óptimos para la estructura urbana del futuro y confirmar los sistemas de borde de ciudad.

Artículo 188º.- Áreas suburbanas de expansión. Son aquellos terrenos rústicos que no tienen o han perdido su vocación agrícola, sobre los que existe gran presión para su utilización en usos urbanos, determinada por la paulatina mejora de las condiciones de accesibilidad, los cuales requieren de un proceso inmediato ordenado de incorporación como áreas urbanas y de programas de desarrollo armónico de todos los servicios públicos, a fin de que no se advierta atraso en la instalación de alguno de ellos con respecto a los otros y al desarrollo vial, de manera que no se alienten formas deficientes de urbanización.

Algunos terrenos situados dentro de las áreas de que trata el presente Artículo, no pueden o no deben llegar a ser aptos para su definición en usos urbanos, como son aquellos que constituyen reservas forestales, ambientales, ecológicas o paisajísticas y los que presentan graves riesgos para la vida y la salud de los habitantes, topografía escarpada. Allí se ejercerá un control policivo especialmente estricto y se procurará su conversión prioritaria en espacio público para evitar que se haga mal uso de ellos y para que sirvan adecuadamente como soporte al proceso de urbanización de las Áreas suburbanas de expansión.

Las Áreas Suburbanas a las que se refieren este artículo y el anterior corresponden a aquellas a las cuales les es aplicable el Tratamiento Especial de Segundo Nivel de Zonificación denominado Tratamiento de Incorporación del cual trata el presente Acuerdo.

Artículo 189º.- Áreas urbanas y suburbanas de los centros de población que surgen en las regiones rurales. Las áreas urbanas y suburbanas de los centros de población de los corregimientos y veredas, así como los demás centros urbanos que surgen en las áreas rurales, no como continuación del proceso de expansión urbana de la ciudad de Bogotá, sino como resultante de las actividades rurales del sector, serán definidas, delimitadas y reglamentadas por Decreto del Alcalde Mayor de Bogotá, previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y concepto favorable de la Junta de Planeación.

Artículo 190º.- Áreas suburbanas a lo largo de las vías de acceso al Distrito Especial de Bogotá. El Alcalde Mayor de Bogotá, con aprobación previa de la Junta de Planeación Distrital y concepto técnico favorable de las Empresas de Servicios Públicos sobre posibilidad de instalación de servicios públicos, señalará los límites precisos de Áreas Suburbanas consistentes en franjas hasta de 500 metros de ancho a lo largo de las vías de acceso entre el perímetro del Área Urbana Principal y los límites del Distrito Especial de Bogotá y expedirá sus correspondientes reglamentaciones, sin que por esta razón dichas franjas dejen de ser Áreas Suburbanas.

Si se incorpora como nueva Área Urbana, el Área Suburbana colindante con los límites externos de las franjas antes indicadas, su reglamentación propia será subrogada por la del área incorporada. Entre tanto, se regirán por las reglamentaciones que adopte el Alcalde Mayor de Bogotá tal como lo dispone el inciso anterior.

Para los efectos del presente artículo son vías de acceso construidas: La carretera Central del Norte (Avenida Séptima); la Autopista del Norte (Paseo de los

Libertadores); la Autopista a Medellín, a carretera de Occidente (Avenida del Centenario); la Autopista del Sur, la carretera de Oriente - Autopista al Llano (Avenida Ciudad de Villavicencio), la vía a Choachí y la vía a La Calera.
Las demás vías del Plan Vial Arterial que continúen en Carreteras Nacionales que conduzcan a municipios vecinos podrán ser reglamentadas en la forma prevista en el presente artículo, una vez sean construidos en su totalidad los tramos comprendidos entre el límite del Área Urbana Principal y el límite del Distrito, incluidos los puentes o pasos sobre el río Bogotá o cualesquiera obras públicas que permitan calificarlas como vías de acceso al Distrito Especial de Bogotá.

CAPÍTULO VII
INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS URBANAS

Artículo 191º.- Sectores de las áreas suburbanas susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas del Distrito Especial de Bogotá. Serán susceptibles de definir su desarrollo en usos urbanos de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el presente Acuerdo, los terrenos de las áreas suburbanas que tengan posibilidad de instalación de servicios públicos adecuados como soporte de los usos urbanos, a juicio de las Empresas de Servicios Públicos y que no tengan expresamente prohibida la definición de su desarrollo para tales usos.
En especial, podrá definirse el desarrollo en usos urbanos de los terrenos o sectores que se indican en los siguientes literales:

a. Los que se liberen corno resultado del acotamiento de ríos, canales, quebradas, embalses y lagunas. Aquellos que sean definidos como Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas se regirán por las normas sobre el particular contenidas en el presente Acuerdo.
b. Los sectores del territorio donde se ubiquen los asentamientos de vivienda popular enumerados en el parágrafo segundo del artículo 13 del Acuerdo 7 de 1979, que aún no cuenten con delimitación y normas que regulen para ellos los usos urbanos.
c. Los terrenos que se incluyan dentro de los límites de los asentamientos de vivienda popular enumerados en el parágrafo segundo del artículo 13 del Acuerdo 7 de 1979, mediante reforma de los actos administrativos que acogieron inicialmente sus límites actuales.
d. Los terrenos donde se ubiquen los demás desarrollos existentes en la fecha de expedición del Acuerdo 7 de 1979, que aún no hayan sido incorporados como áreas urbanas.
e. Los terrenos que en virtud de reforma de los actos administrativos por medio de los cuales fueron acogidos inicialmente sus límites actuales, sean incluidos dentro del área de los desarrollos incorporados en cumplimiento de lo ordenado por el parágrafo 3 del artículo 13 del Acuerdo 7 de 1979.
f. Los terrenos correspondientes a los barrios residenciales y desarrollos que ordenó legalizar el Acuerdo 1 de 1986 y que no hayan sido legalizados hasta la fecha de expedición del presente Acuerdo.
g. Los terrenos que se incluyan dentro de los límites de los barrios residenciales y desarrollos ya legalizados en cumplimiento de lo ordenado por el Acuerdo 1 de 1986, mediante reforma de los actos administrativos que acogieron sus límites iniciales.
h. Los terrenos correspondientes a las zonas, barrios, asentamientos y desarrollos que autorizó legalizar el Acuerdo 21 de 1972 y que no hayan sido legalizados con anterioridad a la expedición del presente Acuerdo.
i. Los terrenos que se incluyan dentro de los límites de las

zonas, barrios, asentamientos y desarrollos ya legalizados en cumplimiento de lo autorizado por el Acuerdo 21 de 1972, mediante reforma de los actos administrativos que acogieron sus límites iniciales.

j. Los sectores del territorio distrital correspondientes a los asentamientos humanos de viviendas de interés social que se legalicen en el futuro con arreglo al Artículo 48 de la Ley 9 de 1989.
k. Las áreas localizadas entre el perímetro del área urbana principal y los barrios y desarrollos legalizados con anterioridad al presente Acuerdo **y** los que se legalicen en el futuro
l. Los sectores susceptibles de ser definidos en usos urbanos bajo las normas de los Tratamientos Especiales de Preservación de los Sistemas Orográfico e Hídrico.
m. Los sectores de las Áreas Suburbanas de Expansión y de las Áreas Suburbanas de transición sometidos al Tratamiento Especial de Incorporación, susceptibles de ser incorporados como nuevas Áreas Urbanas, con arreglo al presente Acuerdo.

Artículo 192º.- Alcance jurídico de la incorporación como áreas urbanas de determinados sectores de las áreas suburbanas del Distrito Especial de Bogotá. La incorporación como áreas urbanas de determinados sectores de las áreas suburbanas, supone la definición de su desarrollo en determinados usos urbanos, con sujeción a una reglamentación específica, con la consiguiente posibilidad de instalación y prestación regular de servicios públicos apropiados como soporte de tales usos.

Por tanto, la incorporación de sectores del territorio distrital como áreas urbanas, es requisito previo, o por lo menos concomitante, para:

a. Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de urbanización en terrenos sin urbanizar que se ubiquen en los sectores objeto de incorporación.
b. Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de construcción, adecuación, modificación, ampliación o demolición de edificaciones en terrenos urbanizados que se ubiquen en los sectores objeto de incorporación.
c. Adoptar programas de habilitación en aquellos sectores donde se ubiquen desarrollos ilegales o incompletos.

La incorporación como áreas urbanas de los desarrollos ilegales constituye, además, en sí misma, con la denominación de Legalización, uno de los aspectos esenciales de la acción estatal de mejoramiento de barrios y asentamientos humanos, junto con los programas de habilitación.

Artículo 193º.- Sectores del territorio situados dentro de las áreas suburbanas que no son susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas. No podrá definirse el desarrollo en usos urbanos de aquellos sectores de las áreas suburbanas en donde estén prohibidos los usos urbanos por la ley o por los Acuerdos distritales, o en donde por excepción estén permitidos sólo los usos agrícolas de la tierra, los usos mineros o la industria
extractiva.

Tampoco podrá ser definido el desarrollo en usos urbanos de los sectores de las áreas suburbanas que no cuenten con posibilidad de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía pública, o que no puedan tener acceso a vías adecuadas para la prestación de los servicios de transporte colectivo y recolección de basura, aún estando situados en áreas de actividad o zonas donde estén autorizados los usos urbanos.

Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso anterior, las zonas, barrios, asentamientos y desarrollos urbanos cuya legalización hubiere sido ordenada por el Concejo Distrital. En estos sectores la dotación de los servicios se irá proporcionando a través de la

paulatina ejecución de los planes y programas de habilitación que se adopten dentro del proceso de mejoramiento de los respectivos sectores.
Las decisiones fundadas en prohibiciones contenidas en normas legales o Acuerdos distritales, que impliquen determinaciones negativas con respecto a la definición para usos urbanos en sectores de las áreas suburbanas son absolutas y definitivas, en tanto subsistan las prohibiciones.
Las decisiones negativas fundadas en la imposibilidad de instalación o prestación de servicios públicos a costos razonables, son relativas y subsistirán sólo en la medida en que subsistan los motivos técnicos o económicos que aduzcan las Empresas de Servicios Públicos, pudiendo los particulares u otras entidades o personas, contribuir a la solución de tales limitaciones, mediante la asunción de obligaciones específicas para la ejecución o financiación de determinadas obras de infraestructura.
Artículo 194º.- Aspectos que comprende el proceso de definición del desarrollo en usos urbanos. La incorporación como áreas urbanas de sectores del territorio distrital situados dentro de las áreas suburbanas implica un proceso de definición del desarrollo, que comprende los siguientes aspectos:

a. La definición inicial del desarrollo del sector para el desenvolvimiento de usos urbanos, con la correspondiente determinación de los servicios públicos que deben ser instalados como soporte de tales usos, su infraestructura y especificaciones técnicas, las condiciones de su prestación y la calidad, oportunidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y saturación de los mismos.
b. El señalamiento de las obligaciones y derechos correlativos de los propietarios, urbanizadores, constructores y demás entidades o personas admitidas como partícipes en la definición del desarrollo en usos urbanos.
c. La adopción de reglamentaciones urbanísticas, mediante la instrumentación de los correspondientes Decretos de Asignación de Tratamiento a fin de poder establecer criterios de manejo diferenciado de los usos, estructuras y regímenes, no solo en secciones espaciales diferentes dentro del mismo sector, sino también en secuencias temporales sucesivas. atendiendo a los grados previsibles de desarrollo o de deterioro del entorno.

Todos los aspectos antes citados se pueden materializar en uno o en varios actos administrativos.

Artículo 195º.- Definición inicial del desarrollo para el desenvolvimiento de usos urbanos. Antes de iniciar el proceso de adopción de normas y de señalamiento de obligaciones, se requiere de una definición inicial del desarrollo en usos urbanos con la correlativa infraestructura de servicios públicos.
Esta etapa inicial comprende lo siguiente:

a. Un concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital sobre viabilidad jurídica de la incorporación del sector como área urbana, es decir, si se trata de alguno de los sectores del territorio distrital susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas.
b. Un informe de las Empresas de Servicios Públicos respectivas sobre posibilidad de instalación de los siguientes servicios públicos y su prestación regular: energía eléctrica, tanto para el alumbrado público como para otros usos urbanos; gas, acueducto, alcantarillado pluvial y de aguas negras; telefonía, tanto pública como privada; recolección de basura y aseo y barrido de calles.

En estos informes deberán indicarse las condiciones en las que se podrían prestar los respectivos servicios, su calidad, periodicidad y capacidad de cobertura en diferentes condiciones de densidad e intensidad de usos urbanos, sus costos de instalación, las obras de infraestructura que se requerirían para ampliar su cobertura o su regular

prestación con aceptable calidad, sea que las obras deban ejecutarse fuera de los sectores objeto de incorporación, o dentro de los mismos; las posibilidades de densificación del sector hacia el futuro y el condicionamiento de tales posibilidades de densificación a la ejecución de determinadas obras, las cuales deberán describirse al menos con precisión sumaria.
Sólo cuando fuere absolutamente imposible la prestación de los servicios públicos a los que se refiere este inciso, las empresas harán su informe dejando de presente esta circunstancia, así como los motivos aducidos.
Si los servicios son susceptibles de ser instalados o prestados en condiciones limitadas en cuanto a densidades o intensidades de uso, se deberá indicar este hecho y explicar en que consisten las limitaciones así como las obras que deban ejecutarse, en orden a que aquellas no subsistan.
Artículo 196º.- Efecto de los pronunciamientos iniciales sobre definición del desarrollo para el desenvolvimiento de usos urbanos. Los pronunciamientos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, adversos a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de resoluciones motivadas que se le notificarán personalmente a los representantes de entidades o personas que hayan participado en esta etapa del proceso.
Por ser actos que ponen fin a una actuación administrativa, contra ellos cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde Mayor de Bogotá, con arreglo a las disposiciones pertinentes del Código Contencioso Administrativo
Los pronunciamientos favorables a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de simples conceptos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital; no pondrán fin a la actuación, pues son aspectos o etapas iniciales del proceso de definición del desarrollo en usos urbanos: no obligarán ni vincularán a la Administración; contra ellos no cabrán recursos y su finalidad será la de servir como pauta y soporte argumental para las reglamentaciones que se estipulen o adopten en etapas posteriores de la definición del desarrollo.
Artículo 197º.- La adopción de normas urbanísticas como parte del proceso de incorporación de áreas urbanas. Toda incorporación de nuevos sectores del territorio distrital como áreas urbanas conlleva, una vez definido inicialmente su desarrollo en usos urbanos la adopción de una reglamentación específica de los usos urbanos permitidos y su intensidad, así como del manejo de las estructuras, edificaciones, volúmenes y densidades permitidas; los reglamentos concernientes al espacio público y un programa de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, recolección domiciliaria de basura y los demás que se consideren necesarios en la respectiva reglamentación, con la calidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y especificaciones técnicas apropiadas para los usos urbanos permitidos, todo ello teniendo como orientación el Plan Zonal, si lo hubiere.
Parágrafo.- Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá para que dentro del término de un año contado a partir de la publicación del presente Acuerdo, adopte las normas contentivas de los sistemas, instituciones, formas de contratación y procedimientos, para la realización de los proyectos de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras como apoyo a las políticas de incorporación de nuevas áreas urbanas, en los casos autorizados por el presente Acuerdo. **Ver** **Decreto 306 de 1991**
Artículo 198º.- La determinación de obligaciones a cargo de propietarios, urbanizadores, constructores y de las personas admitidas como participes en la definición del desarrollo como parte del proceso de incorporación de áreas urbanas. La determinación de las obligaciones a cargo de propietarios, urbanizadores y constructores, así como de cualesquiera otras obligaciones a cargo de las personas

autorizadas para participar en la definición del desarrollo, se hará de manera general en la reglamentación que se adopte para los sectores objeto de incorporación como áreas urbanas.
En los eventos en los que es admisible el régimen concertado de que trata el capítulo siguiente, las estipulaciones de los partícipes de la concertación constituyen compromisos particulares de obligatorio cumplimiento y son, por tanto, generadoras de situaciones jurídicas de carácter particular y concreto en relación con tales personas o entidades, o sus sucesores, sin perjuicio de que tales estipulaciones se adopten también como normas urbanísticas de carácter general en las respectivas reglamentaciones.
Las obligaciones a las que se refiere el presente artículo se reflejarán en las Resoluciones contentivas de las licencias de urbanización, con sujeción a la reglamentación del sector.
A partir de la ejecutoria de las mencionadas Resoluciones, éstas constituyen actos administrativos de carácter particular y concreto con respecto a los titulares de la licencia y a las demás personas que estuvieron vinculadas al proceso de definición del desarrollo y contrajeron durante el mismo determinadas obligaciones.
Una vez contraídas las obligaciones de que trata el presente artículo, surgirán simultáneamente los derechos correlativos a su cumplimiento, siendo entendido que los obligados no pueden ser compelidos al cumplimiento de obligaciones distintas o más gravosas que las impuestas o acordadas dentro del proceso de definición del desarrollo, ya sea que se trate de régimen impositivo o de régimen concertado.
Los obligados deberán cumplir con las obligaciones a su cargo, dentro de los plazos establecidos para el efecto en las respectivas licencias que se otorguen dentro del marco de las reglamentaciones adoptadas para los respectivos sectores y su incumplimiento tendrá los efectos previstos en las normas legales, en los Acuerdos distritales o sus reglamentos, en las reglamentaciones urbanísticas específicas del sector, en las licencias de urbanismo y en las estipulaciones de los partícipes en la concertación, si se tratare de régimen concertado.

Artículo 199º.- Finalidad de la imposición de obligaciones a los propietarios**.** Las obligaciones de los propietarios tienen como finalidades principales las siguientes:

a. Garantizar la propiedad, uso y goce plenos de los inmuebles que conforman los sectores objeto de incorporación como áreas urbanas, lo cual constituye requisito para la obtención de licencias de urbanismo, de loteo y de enajenación de los lotes en que se dividan tales inmuebles, o de los que se segreguen o se formen a partir de ellos con ocasión de la urbanización del sector, todo ello dentro del marco de la reglamentación para usos urbanos que se adopte.
b. Garantizarle al urbanizador responsable, cuando fuere persona distinta del propietario, la entrega de los terrenos para la construcción de las obras de infraestructura y urbanismo con las especificaciones y normas técnicas que se adopten para el sector.
c. Garantizar al Distrito Especial de Bogotá la entrega de las zonas de uso público y, en general a la comunidad el espacio público en la forma y condiciones exigidas por los Acuerdos distritales, sus reglamentos y las demás normas específicas que se adopten para el sector.
d. Las demás consagradas en la ley y en los Acuerdos distritales.

Artículo 200º.- Finalidad de la imposición de obligaciones a los urbanizadores. Las obligaciones de los urbanizadores tienen como finalidad, de conformidad con los Acuerdos distritales sobre la materia y sus reglamentos, dotar a los terrenos objeto de la incorporación de las obras de infraestructura y urbanismo necesarias para la prestación de los servicios públicos, del equipamiento comunal de los sectores

destinados a convertirse en bienes públicos y de los elementos arquitectónicos y naturales de los terrenos de propiedad privada que conforman con los anteriores el espacio público, así como hacer entrega de todas las áreas públicas.

Artículo 201º.- Finalidad de la imposición de obligaciones a los constructores**.** Las obligaciones de los constructores tienen

como finalidad, de conformidad con las normas sobre la materia y sus reglamentos, las de construir y entregar las edificaciones adecuadas y dotadas para los usos urbanos permitidos en los sectores objeto de incorporación.

Parágrafo.- En los procesos de concertación, no serán válidas las estipulaciones que impliquen desconocimiento de lo dispuesto en el presente Artículo y en los dos anteriores.

Artículo 202º.- Interés legitimo en los procesos de definición del desarrollo. Una misma persona puede tener las obligaciones del propietario, del urbanizador o del constructor y de sus derechos correlativos. Así mismo, tales obligaciones y derechos pueden estar en cabeza de personas distintas, todas las cuales se consideran parte interesada junto con todas aquellas que puedan demostrar un interés legítimo conforme a las normas legales, dentro de los procesos de incorporación de nuevas áreas urbanas y de la definición de su desarrollo en usos urbanos.

Artículo 203º.- Planos oficiales de los sectores del territorio distrital que se incorporen como áreas urbanas. Siempre que se incorpore como área urbana determinado sector del territorio distrital y se adopte para el mismo una reglamentación que implique el señalamiento preciso de su ámbito espacial, y en general, cuando se adopten reglamentaciones urbanísticas que impliquen diferenciación en el campo normativo de unos sectores en relación con otros, deberá acogerse como parte integrante de la reglamentación un plano oficial referido a coordenadas geográficas y cotas del terreno, si fuere el caso, el cual será la representación gráfica de la reglamentación y servirá como instrumento para determinar el alcance de sus normas.

Si algún sector del territorio ya incorporado como área urbana, no cuenta con un plano oficial que permita establecer con claridad el ámbito espacial de. las normas urbanísticas que rigen para dicho sector, o el plano existente presenta deficiencias, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de oficio o a instancia de parte interesada, podrá ordenar la elaboración de planos, o aprobar los que se le presenten para tal fin, siempre que hayan sido elaborados conforme a las pautas técnicas que señale el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, o introducir las modificaciones y precisiones que sean necesarias en los planos existentes, cuando aparezca que estos son incompletos o deban ser corregidos, modificados o adicionados.

Artículo 204º.- Derecho a la delimitación precisa de las áreas de que trata el presente capítulo en la cartografía oficial del Departamento Administrativo de Planeación Distrital Toda persona que tenga propiedades dentro de las cuales interese precisar los límites a los que se refiere el presente capítulo y los anteriores, tiene derecho a que estos limites sean precisados cartográficamente por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante la aprobación e incorporación a la cartografía del Distrito Especial de Bogotá del respectivo plano topográfico.

Aún sin que medie solicitud de parte interesada, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá disponer oficiosamente que se haga lo anterior en planos topográficos ya aprobados, e inclusive podrá ordenar levantamientos, cuando ello sea aconsejable para la definición precisa de las áreas urbanas y suburbanas y su consolidación como tales.

Artículo 205º.- Información al Departamento Administrativo de Catastro Distrital. La adopción de planos oficiales y la aceptación de planos topográficos, así como la

modificación, corrección o adición de los existentes, deberán ser comunicadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital al Departamento Administrativo de Catastro Distrital, a fin de que esta última entidad las tenga en cuenta como soporte cartográfico para el cumplimiento de sus funciones.

CAPÍTULO VIII
RÉGIMEN IMPOSITIVO Y RÉGIMEN CONCERTADO PARA LA INCORPORACIÓN DE SECTORES NO DESARROLLADOS DE LAS ÁREAS SUBURBANAS

Artículo 206º.- Régimen concertado. Habrá Régimen Concertado en la definición del desarrollo para el desenvolvimiento de usos urbanos, cuando el Gobierno Distrital permita la participación de entidades gubernamentales y entidades o personas privadas en el proceso de definición del desarrollo de los sectores de las áreas suburbanas que sean objeto de incorporación como áreas urbanas.

Artículo 207º.- Régimen impositivo. Si el Gobierno Distrital define directamente el desarrollo en usos urbanos, sin la participación de entidades gubernamentales distintas de las autoridades de planificación mismas, habrá Régimen Impositivo.

Artículo 208º.- Combinación de regímenes durante el proceso de definición del desarrollo en usos urbanos. Alguno o algunos de los aspectos o etapas que comprende el proceso de definición del desarrollo en usos urbanos de determinado sector del territorio que esté siendo objeto de incorporación como área urbana, son susceptibles de ser definidos con la participación de entidades gubernamentales o entidades o personas privadas; por tanto, tales aspectos del proceso de definición del desarrollo en usos urbanos estarán dentro del marco del régimen concertado, otros aspectos o etapas del proceso de definición del desarrollo de los mismos sectores podrán ser definidos directamente por el Gobierno Distrital dentro del marco del régimen impositivo.

Artículo 209º.- Regímenes impositivo y concertado para la definición inicial del desarrollo en usos urbanos. En la primera etapa del proceso de incorporación de sectores del territorio como áreas urbanas, puede ocurrir uno de los siguientes eventos:

a) Que el Gobierno Distrital haya permitido la participación de entidades gubernamentales y entidades o personas privadas para definir su desarrollo en usos urbanos.

En estos casos, el régimen será concertado durante la etapa inicial de definición del desarrollo, sin perjuicio de que pueda o deba continuar siéndolo en etapas posteriores.

b) Que el Gobierno Distrital defina directamente su desarrollo en usos urbanos.

En este caso, el régimen será impositivo durante la etapa inicial
de definición del desarrollo para usos urbanos, sin perjuicio de la posibilidad de tornarse el régimen en concertado, en el evento de que entren a participar en los estadios ulteriores de definición del desarrollo entidades gubernamentales o entidades o personas privadas que estén autorizadas para ello por el Gobierno Distrital.

Artículo 210º.- Regímenes en la etapa de adopción de reglamentaciones y de señalamiento de obligaciones. Durante la etapa de adopción de reglamentaciones y asignación de las obligaciones a los propietarios, urbanizadores, constructores y demás personas o entidades que intervengan como partícipes en la definición del desarrollo, independientemente de si el desarrollo en usos urbanos ha sido inicialmente definido de manera directa por el Gobierno Distrital, o si se ha definido con la participación de entidades gubernamentales, o entidades o personas privadas, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital tendrá las siguientes alternativas para continuar con el proceso de definición del desarrollo:

1. Podrá optar por el régimen impositivo aunque la etapa de definición inicial del desarrollo haya sido producto de concertación;

2. O podrá optar por el régimen concertado, así se haya definido directamente el desarrollo en su etapa inicial;
3. O podrá admitir otras entidades o personas como partícipes de la definición concertada del desarrollo, que pueden ser distintas o adicionales a las que fueron partícipes durante la etapa inicial.

Parágrafo.- El señalamiento de las obligaciones de propietarios, urbanizadores y constructores o de otras entidades o personas y de los derechos correlativos, es de naturaleza concertada cuando se trata de obligaciones a cargo de las personas o entidades autorizadas a participar en la definición del desarrollo por el Gobierno Distrital y es unilateral e impositiva cuando se trata de obligaciones contenidas en las reglamentaciones específicas, sin atención a determinada persona o entidad, sea que haya participado o no en la definición del desarrollo.

Artículo 211º.- Régimen impositivo a partir de la culminación del proceso de concertacion. Una vez concluido el proceso de concertación, el régimen para las áreas objeto de incorporación será de tipo impositivo, aunque la definición de su desarrollo haya sido producto de la concertación y se adoptará mediante un Decreto de Asignación de Tratamiento.

El régimen impositivo es inherente a las reglamentaciones urbanísticas, entre las cuales figuran los Decretos de Asignación de Tratamiento, de suerte que éstas obligan a todos los ciudadanos y no sólo a los partícipes del proceso de concertación.

Dichas reglamentaciones también pueden ser reformadas unilateralmente por las autoridades con arreglo al presente Acuerdo, salvo que se trate de disposiciones que concedan ventajas específicas a los partícipes de la concertación en el orden urbanístico y se haya dejado expresamente estipulado, que de no haber sido adoptadas, no se habría celebrado la concertación.

Para modificar este tipo de disposiciones se requiere de la aquiescencia del partícipe en la concertación, siempre y cuando haya cumplido con las obligaciones por él contraídas y subsista su interés económico en el desarrollo del sector objeto de regulación, interés que se infiere de los vínculos patrimoniales o institucionales que liguen al partícipe a los inmuebles y demás elementos de la estructura urbana del sector.

Artículo 212º.- Iniciativa para la incorporación de sectores del territorio como nuevas áreas urbanas. La iniciativa para la incorporación de nuevas Áreas urbanas, puede tener origen:

a) En estudios del Departamento Administrativo de planeación Distrital, Planes Zonales, o Programas de Desarrollo Integrado que sirvan de soporte técnico de actuaciones y decisiones oficiosas de dicho departamento, por medio de las cuales o bien se resuelva definir directamente el desarrollo en usos urbanos o convocar a las personas o entidades que puedan ser admitidas como partícipes de la concertacion.

b) En manifestaciones de voluntad de personas de derecho público o privado, o de sus mandatarios, fideicomisarios, o representantes, que aduzcan interés patrimonial legítimo en el desarrollo, redesarrollo, renovación, mejoramiento, legalización, habilitación o regulación de los respectivos sectores.

c) En propuestas institucionales provenientes de entidades de derecho público de los órdenes nacional, distrital, municipal o departamental que dentro de su objeto tengan funciones que les permitan intervenir en los procesos de desarrollo, redesarrollo, renovación, mejoramiento, legalización, habilitación o regularización, o de sociedades o empresas de economía mixta, cuyo objeto social les permita intervenir en dichos procesos, o de los mandatarios, fideicomisarios o representantes de las entidades y personas antes mencionadas.

Artículo 213º.- Personas autorizadas para participar en la definición del desarrollo. Las personas y entidades a las que se refieren los Literales b y c del Artículo anterior quedan expresamente autorizadas para participar en la definición del desarrollo en usos urbanos, de sectores originalmente rústicos del territorio distrital situados en las áreas suburbanas, susceptibles de ser urbanizados de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

La iniciativa de tales personas y entidades para la incorporación de sectores del territorio como áreas urbanas implica el comienzo del proceso de concertación para la definición del desarrollo en usos urbanos. Por esta razón, tales iniciativas deben constar por escrito y ser radicadas formalmente ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Al decidir el Departamento Administrativo de Planeación Distrital sobre la procedencia y conveniencia urbanística de continuar con el proceso de incorporación, deberá expresar su intención de concertar y las etapas que comprenderá la concertación, sin perjuicio de que posteriormente la concertación se extienda a otras etapas, si alguna de las partes involucradas en la concertación lo solicita, si el Departamento Administrativo de Planeación Distrital lo considera conveniente y es jurídicamente posible.

Artículo 214º.- Primer grado de participación en la definición del desarrollo en el régimen concertado. Las personas admitidas a concertar en la etapa inicial de definición del desarrollo están en primer grado de participación.

Su participación se circunscribe a delimitar el sector objeto de la petición y a solicitar, sustentar y obtener, por su propia gestión, la definición inicial del desarrollo en usos urbanos. De allí en adelante se adoptará el régimen impositivo, mediante los correspondientes Decretos de Asignación de Tratamiento sin ninguna connotación especial que provenga del régimen concertado.

Artículo 215º.- Segundo grado de participación en la definición del desarrollo en el régimen concertado. Se considera que las personas admitidas a concertar están en segundo grado de participación del desarrollo cuando se manifiesta la intención de adquirir obligaciones determinadas y especificas en relación con el desarrollo del sector, en virtud de sus propias estipulaciones.

Ello los legitima para concertar con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y con las Empresas de Servicios Públicos las reglamentaciones urbanísticas del sector y las especificaciones técnicas y características de las obras de infraestructura y urbanismo, con sujeción a las disposiciones del presente Acuerdo y sus reglamentos.

En la concertación de segundo grado se puede perseguir una cualquiera o varias de las siguientes finalidades, o análogas:

a. Que la concertación prevea un sistema idóneo de habilitar los sectores para los usos urbanos que se permitan.
b. Que la concertación establezca los sistemas de densificación paulatina, acorde con el avance del trabajo o empresa de habilitación.
c. Que en alguno o algunos de los siguientes aspectos la concertación implique:

- Mejores especificaciones técnicas de las obras de infraestructura que las exigidas ordinariamente en el sector, o especificaciones especiales dadas las particularidades de las áreas a incorporar y cuya conveniencia sea aceptada por las Empresas de Servicios Públicos.
- Mejores diseños y especificaciones de las vías locales.
- Mayores cesiones gratuitas ya sea para cesiones tipo A, o para vías del plan vial arterial.
- Equipamiento comunal público de características especiales y en general el amoblamiento, dotación y adecuación del Espacio Público.

- Sistemas de parqueo público de mejores especificaciones que los exigidos; sistemas propios y suficientes de transporte colectivo o medios propios de recolección domiciliaria de basuras, disposición o tratamiento.
- Participación en la promoción, financiamiento, o construcción de las viviendas o de los inmuebles destinados a los usos permitidos en la respectiva área o sector, en condiciones más favorables que las usuales dentro del mercado, o con beneficio económico cierto para el Distrito Especial de Bogotá o cualquiera de sus entidades descentralizadas, en especial aquellas cuyo objeto contemple la realización de planes de vivienda.
- Cualesquiera otras obligaciones específicas que ameriten la participación en la concertación.

d) Que en virtud de cumplirse uno o algunos de los anteriores supuestos, sea justificable hacer concesiones en densidad, volumetría, alturas, intensidad de usos, etc., que sin constituirse en inconvenientes que demeriten la calidad de la vida en el sector, signifiquen aliciente urbanístico y económico para los participes en la concertación, que equilibre las mayores cargas que se impone a si mismo el participe, siendo entendido que por el hecho de concertar el participe acepta el equilibrio.

Artículo 216º.- Iniciativa para la concertación con partícipes de segundo grado. El segundo grado de participación en la definición del desarrollo, podrá ser propuesto por la parte interesada que haga uso de la iniciativa para proponer la incorporación de determinado sector como área urbana.

O podrá ser condición indispensable para la definición del desarrollo en usos urbanos impuesta por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en cualquier momento del proceso de incorporación del sector, debiendo entonces el Departamento Administrativo de Planeación Distrital proceder a concertar las obligaciones y derechos correlativos de las partes intervinientes en la concertación, de manera que se cumplan los objetivos que motivaron a la Administración para exigir el segundo grado de participación en la definición del desarrollo.

Artículo 217º.- Convocatorias a concertar. En los casos en los que el Gobierno Distrital considere conveniente o necesaria la participación de otras personas o entidades en la definición del desarrollo de determinados sectores del territorio de! Distrito Especial de Bogotá, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, podrá convocar a las personas o entidades que considere que deban participar en la concertación, o que sea conveniente su participación, o estén legitimadas para ello.

La convocatoria se hará personalmente, o mediante avisos públicos a las cuales se les dará la divulgación en los medios de comunicación que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital considere necesaria para la eficacia del cometido.

Artículo 218º.- Acta final de concertación. El proceso de concertación con partícipes de segundo grado culminará con un Acta Final de Concertación en la cual las partes manifestarán su acuerdo sobre un Proyecto de Decreto de Asignación de Tratamiento y en la cual quedarán estipuladas las obligaciones de los participes y los derechos correlativos.

En los Decretos de Asignación de Tratamiento que sean resultado de procesos de concertación con partícipes de segundo grado se dejará constancia de ello en la parte motiva.

Los Decretos de Asignación de Tratamiento para la incorporación de sectores de las Áreas Suburbanas como nuevas Áreas Urbanas, se adoptarán con sujeción a las normas que en el presente Acuerdo regulan esta materia para los distintos tratamientos. Carecerán por tanto de validez, las estipulaciones de los partícipes en los procesos de concertación, que contravinieren tales normas.

Artículo 219º.- Providencias administrativas que contengan decisiones que denieguen la incorporación por concertación. En caso de que una vez surtido el proceso, no proceda o parezca urbanísticamente inconveniente la incorporación por concertación y medie solicitud de interesado, se le comunicará la decisión negativa, contra la cual cabrán los recursos de reposición y de apelación conforme a la Ley.

Artículo 220º.- Reglamentación de los procesos de concertación. Sin perjuicio de la facultad reglamentaria del Alcalde Mayor de Bogotá corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Distrital la regulación, dirección e impulsión del Proceso de Concertación para la Incorporación de terrenos suburbanos como nuevas áreas urbanas, al igual que con respecto a los demás procesos de concertación previstos en el presente Acuerdo.

Artículo 221º.- Deber de comunicar. Cuando de la actuación iniciada para incorporar por concertación un sector de las áreas suburbanas como nuevas áreas urbanas, se desprenda que hay particulares que puedan resultar afectados en forma directa a éstos se les comunicará la existencia de la actuación y el objeto de la misma.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que hay terceros determinados que puedan estar directamente interesados en las resultas de la decisión se les citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no hay otro medio más eficaz.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente resulte que terceros no determinados puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, el texto o un extracto de la decisión, se insertará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra para el Distrito Especial de Bogotá, creada por disposición del Artículo 15 del Acuerdo 1 de 1986.

En estas actuaciones se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en los Artículos 14, 34 y 35 del Código Contencioso Administrativo, así como las demás disposiciones legales atinentes a la materia.

Artículo 222º.- Formación y examen de expedientes. Se formará un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Cuando hubiere documentos relacionados con una misma actuación o con actuaciones que tengan el mismo efecto, se hará con todos un solo expediente al cual se acumularán de oficio o a petición del interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad y tengan relación íntima con él para evitar decisiones contradictorias.

Cualquier persona tendrá derecho a examinar los expedientes en el estado en que se encuentren, y de obtener copias a su costa y certificaciones sobre los mismos, que se entregarán en un plazo no mayor de tres días.

CAPÍTULO IX

PROGRAMAS DE ADAPTACIÓN DE TERRENOS DE LAS ÁREAS SUBURBANAS PARA HABILITAR SU INCORPORACIÓN COMO NUEVOS TERRENOS URBANOS

Artículo 223º.- Programas de adaptación de terrenos suburbanos. Se denominan "Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos" aquellos en los que se prevean inversiones públicas directas como parte de las acciones encaminadas a lograr la incorporación de nuevas áreas urbanas tomadas de determinados sectores originalmente rústicos de las áreas suburbanas, para definir su desarrollo en usos urbanos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el capítulo anterior, serán partícipes obligados en la concertación para la definición del desarrollo de las áreas objeto de los programas a los que se refiere la presente disposición, los entes públicos del orden distrital que tengan

a su cargo la totalidad o parte de las inversiones previstas para los respectivos programas.

Artículo 224º.- Presupuestación de los programas de adaptación de terrenos suburbanos. Las inversiones para la ejecución de Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos deberán reflejarse en los presupuestos anuales de inversión de la Administración y de las Entidades Descentralizadas.

Cuando los Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos, se prevean como instrumentos de realización de los Planes Sectoriales, de Programas de Desarrollo Integrado o de Planes Zonales, será aplicable con respecto a ja inversión pública atinente a las obras planificadas, lo dispuesto por el Numeral 3 del Artículo 50 del Decreto Nacional 3133 de 1968.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180).

Artículo 225º.- Evaluación y control de los programas de adaptación de terrenos suburbanos. La evaluación es un proceso permanente mediante el cual la Administración realiza el análisis, revisión y ajuste de los programas de adaptación de terrenos suburbanos.

La evaluación de los Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos corresponde a la Junta de Planeación, con fundamento en los estudios que para el efecto le presente el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con miras a buscar el perfeccionamiento del Plan General de Desarrollo; a que los Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos se sujeten a los Planes Sectoriales y Zonales; a solicitar los recursos que se requieran para continuar con los propios Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos, y a proponer al Alcalde Mayor de Bogotá las reformas que requieran los mismos y sus reglamentaciones urbanísticas.

Artículo 226º.- Dirección y coordinación de los programas de adaptación de terrenos suburbanos. Los Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos serán impulsados por entidades y organismos públicos del orden distrital, bajo la dirección y coordinación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, lo cual no excluye la posibilidad de participación de otras entidades públicas y de los particulares, participación que en todo caso, estará supeditada a las determinaciones de las Autoridades Distritales.

Artículo 227º.- Los programas de adaptación de terrenos suburbanos como forma especial de incorporación. Los Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos, se consideran una forma especial de incorporación, mediante la cual se vincula la inversión pública al desarrollo urbano, con el objeto específico de que se constituya en factor determinante en la adaptación de los terrenos para el desenvolvimiento de usos urbanos, generalmente mediante la ejecución de obras públicas de infraestructura vial y de servicios públicos, en orden a habilitar dichos terrenos para su ulterior urbanización.

Artículo 228º.- Contratación de obras. Las obras contempladas en los Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos serán adelantadas bajo la responsabilidad de las entidades a cuyo cargo estén tales obras con arreglo a las normas vigentes sobre contratación administrativa, salvo que la entidad las ejecute con su propia planta operativa, de ser ello posible y conveniente.

Podrán contratarse directamente, o sea prescindiendo de la licitación, conforme al Código Fiscal Distrital, las obras públicas que deban emprenderse o continuarse como parte de los Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos, con las personas que demuestren interés legitimo para participar en los mencionados programas con arreglo a las normas establecidas en el Capítulo anterior para la Concertación de Segundo Grado.

La entidad pública responsable ejercerá la interventoría de conformidad con las normas fiscales que regulan la materia.

Artículo 229º.- Cobro de las obras por valorización. Las obras correspondientes a la construcción de vías y toda clase de obras públicas de infraestructura urbana se podrán cobrar por valorización, estableciendo un sistema de financiación hasta de quince años, cuyas modalidades corresponderá reglamentar al Alcalde Mayor de Bogotá.

Artículo 230º.- Participación en los programas de adaptación de terrenos suburbanos. Podrán ser admitidas como parte interesada para sugerir o proponer programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos, las mismas personas que se considera que tienen interés legítimo para participar en la Concertación de Segundo Grado conforme al capítulo anterior.

Artículo 231º.- Convocatoria a concertar para la incorporación como nuevas áreas urbanas de los terrenos sin desarrollar beneficiados por obras de programas de adaptación de terrenos suburbanos. Cuando las obras contenidas en Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos involucren o beneficien terrenos sin desarrollar de las áreas urbanas, o terrenos rústicos de las áreas suburbanas susceptibles de ser el desarrollo de los terrenos en usos urbanos, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá invitar a los propietarios de los mismos para establecer las posibilidades de su desarrollo, las características de la estructura urbana de la que forman parte y las modalidades de ejecución de las obras de infraestructura, de conformidad con lo establecido en relación con el régimen concertado en el presente Acuerdo.

Los propietarios serán convocados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante avisos de prensa que serán por lo menos tres, en un diario de amplia circulación, con intervalos no menores de ocho días, sin perjuicio de que la invitación se haga personalmente y quede prueba fehaciente de ello, caso en el cual se prescindirá de la publicación.

Artículo 232º.- Incorporación oficiosa de los terrenos sin desarrollar beneficiados por obras de programas de adaptación de terrenos suburbanos. Si no fuere posible concertar, se procederá a la incorporación oficiosa de los sectores beneficiados con los Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos y se adoptarán las correspondientes reglamentaciones urbanísticas.

También se procederá al señalamiento de las obligaciones de propietarios y urbanizadores y a la elaboración de los esquemas urbanísticos para el desarrollo de los predios, en los cuales se señalará la localización de las zonas de uso público y su área, las cuales quedarán previstas como reservas para zonas viales, recreativas, de servicios públicos u otros que se tendrán en cuenta para el futuro desarrollo de los predios.

La vinculación a la actuación administrativa de que trata este artículo, de los propietarios y de los terceros que puedan tener interés o que puedan verse afectados, se hará de conformidad con lo establecido por el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 233º.- Desarrollo prioritario de los terrenos a los que se refieren los artículos anteriores. Si apareciere que la incorporación como nuevas áreas urbanas de los terrenos a los que se refieren los dos artículos anteriores y su ulterior desarrollo, fuere necesaria para el progreso de la comunidad del sector, o para distribuir equitativamente las cargas económicas derivadas del costo de las obras de los Programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos, o representare importantes ingresos para el patrimonio público, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en el evento de no haber sido posible definir el desarrollo con la participación de los propietarios por la vía de la concertación, podrá proponer al Alcalde Mayor de Bogotá que con respecto

a los mencionados inmuebles, previa autorización de la junta de Planeación Distrital y una vez surtida la actuación oficiosa a la que hace relación el artículo anterior, se presenten los proyectos de Acuerdo al Concejo Distrital mediante los cuales se los califique de inmuebles urbanizables no urbanizados de desarrollo prioritario.

Artículo 234º.- Facultades. Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá para que dentro del término de diez y ocho meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo:

a. Reglamente los incentivos de tipo tarifario, tributario, contractual y fiscal que se aplicarán a las áreas objeto de Programas de Adaptación de Terrenos suburbanos, pudiendo establecer, además, formas de pago diferidas y exenciones, al igual que decretar amnistías y efectuar condonaciones.

El ejercicio de las facultades a las que se refiere el presente literal, requiere de concepto previo y favorable de la Junta Distrital de hacienda o de las Juntas o Consejos Directivos de las Entidades Descentralizadas involucradas por razón del ejercicio de las mencionadas facultades.

b. Reglamente los sistemas, instituciones, formas de contratación y procedimientos, para la realización de los proyectos de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, como apoyo de la gestión de incorporación y de los Programas de adaptación de Terrenos Suburbanos.

El ejercicio de las facultades a las que se refiere el presente literal, requiere de concepto previo y favorable de la Junta Asesora y de Contratos de la Administración o de las juntas o Consejos Directivos de las Entidades Descentralizadas involucradas por razón del ejercicio de las mencionadas facultades. **Ver Decreto 306 de 1991**

Artículo 235º.- Aprobación de los programas de adaptación de terrenos suburbanos. Los programas de Adaptación de Terrenos Suburbanos, se adoptarán mediante Decreto del Alcalde Mayor de Bogotá, previa aprobación de la Junta de Planeación Distrital, en el cual se indicarán las acciones e inversiones del programa, así como las reglamentaciones urbanísticas específicas, con sujeción a las normas que establece este Acuerdo para los distintos tratamientos.

CAPÍTULO X
LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS

Artículo 236º.- Legalización. La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, a dar la aprobación a los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva. **Ver Decreto 688 de 1996 Alcaldía Mayor.**

La legalización implicará, cuando fuere el caso, la incorporación al perímetro urbano de los sectores del territorio distrital que comprendan las zonas, barrios, asentamientos, desarrollos o edificios legalizados y la regularización urbanística de los asentamientos humanos, salvo cuando expresamente se excluyan los usos urbanos en el acto de legalización.

Artículo 237º.- Delegación en el Alcalde Mayor de Bogotá. Delegase en el Alcalde Mayor de Bogotá la potestad de ordenar la legalización de barrios, asentamientos y desarrollos en general, la cual será ordenada mediante Decreto.

Una vez ordenada la legalización, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital deberá iniciar y concluir el proceso de legalización con arreglo a lo previsto en el presente Acuerdo. **Ver Artículo 82 Decreto Nacional 1052 de 1998 Legalización urbanística de asentamientos desarrollo y barrios**

Artículo 238º.- Forma que deben revestir los actos

administrativos con los cuales culmina el proceso de legalización. El proceso de legalización culminará con resolución motivada del Departamento Administrativo de

Planeación Distrital, mediante la cual se adoptará el régimen de usos y demás normas urbanísticas particulares de los barrios residenciales y desarrollos que se legalicen. **Ver Decreto 688 de 1996 Alcaldía Mayor.**

Artículo 239º.- Iniciativa para el proceso de legalización. El proceso de legalización deberá iniciarse, continuarse y concluirse oficiosamente por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Sin embargo, cualquier entidad u organismo público o cualquier persona o grupo de personas que acredite interés jurídico, podrá solicitar que se inicie la actuación y coadyuvaría e impulsarla, mediante escrito que se radicará en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y en el cual se indicará, como mínimo, el nombre de quien lo suscribe, el interés jurídico que le asiste, el nombre y la localización aproximada del desarrollo cuya legalización se solicita, la Zona Administrativa donde se encuentra y el nombre de los barrios, desarrollos o fincas vecinos o colindantes.

En el mismo escrito se podrán solicitar las pruebas que pueden servir a la finalidad buscada.

Las personas jurídicas, a excepción de las entidades públicas del orden distrital, acompañarán al respectivo escrito la prueba idónea de su existencia y representación legal, así como la prueba de quienes actúen como representantes o mandatarios.

Se considera que tienen interés jurídico:

a. Los organismos de la Administración Central y las empresas y entidades descentralizadas del Distrito Especial de Bogotá y las entidades públicas de los órdenes nacional y departamental, así como las personas de derecho privado y sin ánimo de lucro o instituciones de utilidad común, juntas de acción comunal o asociaciones cívicas que pretendan participar en la continuidad del mejoramiento progresivo de los asentamientos de desarrollo incompleto y demuestren por tanto su interés legítimo en la legalización.

b. Las autoridades de policía a las que corresponda el control del cumplimiento de las normas urbanísticas.

c. Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles a cualquier título, sus representantes o mandatarios.

d. Los titulares de derechos reales sobre inmuebles y de derechos derivados de promesas de venta o de documentos de los cuales se infiera obligación de transferir la propiedad, la tenencia o posesión y sus representantes o mandatarios**. Ver Decreto 688 de 1996 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta el Proceso de Legalización.**

Artículo 240º.- Pruebas dentro del proceso de legalización. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital ordenará las pruebas que considere procedentes acerca de la existencia y características del desarrollo o asentamiento, tales como:

1. Las que prueban su existencia antes de la fecha de sanción del Acuerdo 1 de 1986, cuando se trate de desarrollos situados en áreas dentro de las cuales estén prohibidos los usos urbanos, o el uso de vivienda como uso urbano, o el predominante dentro del desarrollo que se persigue legalizar.
2. La prueba o pruebas que considere procedentes acerca de la existencia de los asentamientos urbanos de viviendas de interés social situados por fuera del área urbana principal con anterioridad al 28 de julio de 1988, desarrollados por las organizaciones contempladas en el Artículo 62 de la Ley 9 de 1989, cuando se trate de reglamentar los barrios legalizados por la citada norma.
3. El levantamiento topográfico de la zona, barrio asentamiento o desarrollo, o el aporte de los planos del edificio o edificios, si fuere el caso.
4. La restitución aerofotogramétrica, cuando la dimensión del sector lo justificare técnica y económicamente.

5. Inspección ocular de los sectores donde se ubiquen los desarrollos que se pretenda legalizar, con el fin de determinar las características generales de los mismos.

Artículo 241º.- Proceso de legalización. Corresponderá al Alcalde Mayor de Bogotá la reglamentación del proceso administrativo de legalización, con arreglo al presente Acuerdo y a los principios y garantías tutelados por el Código Contencioso Administrativo.

Si una vez surtido el proceso, no procede la legalización y ha mediado solicitud de interesado, se le comunicará la decisión negativa, contra la cual cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde Mayor de Bogotá, en concordancia con las normas pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 242º.- Deber de comunicar. Cuando de la actuación iniciada para legalizar un barrio o desarrollo cuya legalización haya sido ordenada por acuerdos anteriores al presente, o por la Ley 9 de 1989, o por decreto del Alcalde Mayor de Bogotá en ejercicio de la delegación que por medio del presente Acuerdo se le hace, se desprenda que hay particulares que puedan resultar afectados en forma directa, se les comunicará la existencia de la actuación y el objeto de la misma.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que hay terceros determinados que puedan estar directamente interesados en las resultas de la decisión, se les citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca sin no hay otro medio más eficaz.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que terceros no determinados puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, el texto o un extracto de la decisión se insertará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra para el Distrito Especial de Bogotá, creada por disposición del Artículo 15 del Acuerdo 1 de 1986.

En estas actuaciones se aplicará en lo pertinente, lo dispuesto en los Artículos 14, 34 y 35 del Código Contencioso Administrativo, así como las demás disposiciones atinentes a la materia del Título I del citado estatuto, en concordancia con el ordenamiento contenido en el Acuerdo 3 de 1987. **Ver Decreto 700 de 1991 Alcaldía Mayor D.C. Procedimiento para tramitar legalización urbanística, la prestación provisional de los servicios públicos y reconocimiento de existencia de inmuebles determinados.**

Artículo 243º.- Formación y examen de expedientes. Se formará un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Cuando hubiere documentos relacionados con una misma actuación o con actuaciones que tengan el mismo efecto, se hará con todos un solo expediente al cual se acumularán, de oficio, o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad y tengan relación íntima con él, para evitar así decisiones contradictorias.

Cualquier persona tendrá derecho a examinar los expedientes en el estado en que se encuentren, y de obtener copias a su costa y certificaciones sobre los mismos, que se entregarán en un plazo no mayor de tres días.

CAPÍTULO XI

LA LEGALIZACIÓN COMO SISTEMA DE INCORPORACIÓN DE SECTORES DEL TERRITORIO DISTRITAL COMO NUEVAS ÁREAS URBANAS

Artículo 244º.- Incorporación como nuevas áreas urbanas de sectores del territorio situados por fuera de los perímetros urbanos. Sin perjuicio de la posibilidad de legalización de desarrollos dentro del área urbana ordenada por los acuerdos distritales

y la Ley 9 de 1989, la legalización se destaca como una de las formas de incorporación al área urbana del Distrito Especial de Bogotá, de zonas, barrios, asentamientos y desarrollos en general, situados al exterior de los perímetros urbanos.

Artículo 245º.- Alcance jurídico de la legalización como acto de incorporación. Una vez se encuentre en firme el acto administrativo por medio del cual culmina un proceso de legalización que haya sido ordenado ya por el Concejo Distrital, ya por la Ley 9 de 1989, ya por el Alcalde Mayor de Bogotá como delegado del Concejo Distrital, los respectivos barrios, asentamientos o desarrollos legalizados situados dentro de las áreas suburbanas y rurales del Distrito Especial de Bogotá, se considerarán incorporados como nuevas áreas urbanas y sus normas urbanísticas estarán contenidas en el mencionado acto administrativo por medio del cual culmina el proceso de legalización y los que lo reformen o modifiquen

En el evento previsto en el presente Capítulo, la legalización será considerada e instrumentada como una de las formas legítimas de incorporación de nuevas Áreas Urbanas, conforme a lo regulado por el presente Acuerdo. **Ver Decreto 688 de 1996 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta Proceso de Legalización**

CAPÍTULO XII
PROGRAMAS DE HABILITACIÓN

Artículo 246º.- Habilitación. La habilitación como instrumento de la transformación urbana es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la Administración para dotar a las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto y que han sido legalizadas de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiada y en general, de las obras que garanticen la aptitud de las estructuras.

Los actos administrativos mediante los cuales se legalicen desarrollos urbanos o se incorporen nuevas Áreas Urbanas como resultado del proceso de legalización tendrán un capítulo especial destinado a establecer las deficiencias del desarrollo legalizado, tanto en materia de servicios públicos, como en la proporción y calidad del espacio público, su infraestructura y equipamiento.

Con base en lo que se establezca conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, se elaborará un plan de habilitación que incluirá las metas urbanísticas que se deben cumplir para adecuar la estructura urbana del asentamiento o desarrollo legalizado a los requerimientos de las normas de Primer Nivel de Zonificación y se indicarán las acciones de habilitación aconsejables, así como su orden lógico y prioridad.

Artículo 247º.- Áreas objeto de habilitación. Las áreas destinadas a beneficiarse con programas de habilitación se dividen en dos categorías, a saber:

a. Áreas de desarrollo incompleto de condición crítica: Se consideran áreas de desarrollo incompleto de condición critica, aquellas con presencia de asentamientos carentes de uno o varios de los servicios públicos indispensables, o que se encuentren amenazados por situaciones de riesgo.

a. Áreas de desarrollo incompleto de situación estable: Se consideran áreas de desarrollo incompleto de situación estable, aquellas que presentan deficiencias o interrupciones frecuentes en la prestación de algunos servicios, o aquellas en las cuales el proceso de subdivisión del espacio privado en lotes, parcelas o viviendas, no haya contado con la aprobación respectiva, sin que se adviertan otras deficiencias distintas de las derivadas de la escasez o falta de idoneidad de los espacios públicos.

La clasificación anterior tiene como fin el de servir de criterio para sustentar la definición de prioridades al seleccionar las zonas que se beneficien con Programas de Habilitación.

Artículo 248º.- Programas de Habilitación. Las acciones de habilitación se adelantarán a través de programas de Habilitación que la Administración Distrital deberá instrumentar, en lo posible, una vez oído el concepto de los representantes de las Juntas de Acción Comunal pertenecientes a los sectores involucrados para que, al tener en cuenta los anhelos de las comunidades afectadas por las deficiencias de la estructura urbana, ello permita contar con importantes elementos de juicio, con el objeto de acertar en la definición de las prioridades que se determinen para la ejecución de las obras públicas que forman parte del respectivo programa de habilitación.

NOTA: EN EL REGISTRO DISTRITAL 586 DE MAYO 31 DE 1990, DONDE APARECE PUBLICADO EL PRESENTE ACUERDO, NO APARECE TRANSCRITO EL ARTÍCULO 249 DE LA MENCIONADA NORMA.

Artículo 250º.- Fases de la habilitación. Para efectos de la ejecución de los programas a que hace referencia el artículo anterior, se consideran tres fases de habilitación, así:

A. FASE PRIMARIA: Corresponde a las acciones de emergencia para suministrar los servicios públicos básicos, entre los que se destacan los siguientes:

- Obras de prevención de desastres en áreas de riesgo.
- Acueducto por pilas públicas o tanques
- Cunetas y redes básicas de desagües de aguas negras y lluvias conectadas en lo posible a redes generales de la ciudad.
- Alumbrado público y redes para servicios domiciliarios de energía eléctrica.
- Teléfonos Públicos.
- Vía principal de penetración.
- Erradicación, reubicación interna o protección de edificaciones emplazadas en condiciones o localización inaceptables
- Movimiento de tierras y obras en general para la definición, protección y adecuación del espacio público.

B. FASE SECUNDARIA: Corresponde a las acciones encaminadas a lograr:

- Prestación de servicios públicos domiciliarios. (Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Pluvial, Energía Eléctrica, Gas, Teléfonos).
- Accesibilidad de los predios a las zonas viales.
- Construcción de obras civiles de protección.
- Adecuación, producción, incremento, construcción y amoblamiento del espacio público, en especial las vías y las áreas recreativas.

C. FASE TERCIARIA O DE REGULARIZACIÓN: La regularización es la última fase de la habilitación y consiste en emprender y ejecutar las acciones necesarias para equiparar las condiciones y características de la estructura urbana de propiedad pública en los sectores beneficiados con programas de habilitación, con las del promedio del resto del área urbana, o al menos con las mínimas exigAdas.

Artículo 251º.- Programas de mejoramiento urbano de desarrollos ilegales. El conjunto de acciones compuestas por la gestión de Legalización y los programas de Habilitación y Regularización conforman lo que se denomina un Programa de Mejoramiento Urbano de Desarrollos Ilegales.

Los Programas de Mejoramiento Urbano en desarrollos que sean objeto de legalización deberán involucrar a los urbanizadores responsables para que den cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.

Parágrafo.- Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá para que reglamente el procedimiento que permita el cumplimiento de lo dispuesto en el Inciso 2 del presente Artículo, estableciendo la graduación necesaria de los deberes de dichos urbanizadores.

Artículo 252º.- Selección de zonas. La selección de las zonas para adelantar prioritariamente las acciones de habilitación se hará ante todo para beneficiar desarrollos incompletos de condición crítica. Se tendrá en cuenta, además, entre otros, los siguientes aspectos:

- Las Políticas de desarrollo urbano.
- Las posibilidades Técnicas de las Empresas de servicios públicos.
- El número de familias beneficiadas en relación con cantidades constantes de inversión pública.
- La antigüedad de los desarrollos existentes.
- Las condiciones de estabilidad.
- La localización de los desarrollos.
- El tipo de servicios requeridos y las necesidades en cuanto a prestación de servicios.
- La organización y potencial de colaboración de las comunidades beneficiadas con los programas de habilitación

Artículo 253º.- Vinculación de las acciones de mejoramiento a los planes y programas. De ser posible, las acciones de habilitación estarán ligadas a cualquiera de los Planes Sectoriales, a Programas de Desarrollo Integrado o a Planes Zonales.

Cuando los Programas de habilitación se prevean como instrumentos de realización de los Planes Sectoriales, de Programas de Desarrollo Integrado o de Planes Zonales, será aplicable con respecto a la inversión pública atinente a las obras planificadas, lo dispuesto por el Numeral 3 del Artículo 50 del Decreto Nacional 3133 de 1968.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180).

Artículo 254º.- Procedimiento para el desarrollo de programas de habilitación. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en coordinación con las empresas de servicios públicos, previo concepto de la Comisión de Mejoramiento Urbano, seleccionará las áreas donde se adelantarán los programas de habilitación e identificará las acciones prioritarias de manera acorde con las previsiones presupuestales dentro de las cuales se enmarcan las inversiones en cada vigencia.

En la primera quincena del mes de mayo de cada año, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital presentará a consideración de la Comisión de Mejoramiento Urbano los Programas de habilitación. Hecho el tránsito en la Comisión, se enviará copia de lo pertinente a la Secretaría de la Junta de Planeación Distrital; para que se tenga en cuenta durante el trámite de los Presupuestos.

Las distintas entidades deberán incorporar en los Anteproyectos de Presupuesto las partidas correspondientes para la ejecución de las respectivas obras dentro de los Programas de Habilitación.

En caso contrario, sus representantes legales deberán explicar por escrito a la Junta de Planeación las razones para haberse abstenido, sin lo cual no se considerará completa la documentación que debe enviarse a la Junta para el estudio y discusión de los presupuestos.

Artículo 255º.- Integración de la comisión de mejoramiento urbano. La Comisión de Mejoramiento Urbano estará integrada así:

- El director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, o su delegado. El delegado asistirá con voz pero sin voto, cuando presida el primero de los nombrados y en ausencia de éste presidirá la sesión.
- El Secretario de Gobierno o su delegado.
- El Gerente de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá o su delegado.
- El Gerente de la Empresa de Energía de Bogotá o su delegado.

- El Gerente de la Empresa de Teléfonos de Bogotá o su delegado.
- El Director del Instituto de Desarrollo Urbano o su delegado.
- El Gerente de la Empresa de Servicios Públicos de Bogotá o su delegado.
- El Secretario de Obras Públicas o su delegado.
- El Gerente de la Caja de Vivienda Popular o su delegado.
- Cuatro Representantes del Concejo Distrital, con sus respectivos suplentes personales, quienes deberán tener las mismas calidades que se requieren para ser miembro, de la Junta de Planeación Distrital

Los suplentes reemplazarán a los principales en sus faltas absolutas o temporales y podrán asistir a las sesiones con voz pero sin voto cuando esté actuando el principal.

Podrán asistir con voz, los funcionarios de otras dependencias públicas, los representantes de los gremios consultores del gobierno y los representantes de las juntas de acción comunal y de asociaciones comunitarias y de vecinos, que el Presidente invite a las sesiones que específicamente determine.

Es atribución del Alcalde Mayor de Bogotá reglamentar el funcionamiento de la Comisión.

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, iniciar, coordinar e impulsar los procesos de habilitación y preparar los estudios y recomendaciones relativos a las acciones que deban emprenderse.

Artículo 256º.- Contratación de las obras de habilitación. Se dará preferencia a la contratación directa, o sea prescindiendo de la licitación, conforme al Código Fiscal Distrital, de las obras públicas que deban emprenderse o continuarse como parte de los programas de habilitación, con las sociedades, cooperativas o personas jurídicas sin ánimo de lucro, que con el objeto de participar en los mencionados programas, conformen los vecinos y propietarios.

La entidad pública responsable ejercerá gratuitamente la interventoría de conformidad con las normas fiscales que regulan la materia.

Artículo 257º.- Cobro de las obras por valorización. Las obras correspondientes a la construcción de vías y toda clase de obras públicas de infraestructura urbana se podrán cobrar por valorización, estableciendo un sistema de financiación hasta de quince años, cuyas modalidades corresponderá reglamentar al Alcalde Mayor de Bogotá.

Artículo 258º.- Participación de la comunidad en los programas de habilitación. Podrán ser admitidas como parte interesada para sugerir o proponer programas de habilitación, las mismas personas, juntas de acción comunal y organizaciones cívicas y comunitarias, que se considera que tienen interés legítimo para coadyuvar la gestión de legalización conforme al presente acuerdo.

Artículo 259º.- Convocatoria a concertar para la incorporación como nuevas áreas urbanas de los terrenos sin desarrollar beneficiados por obras de programas de habilitación. Cuando las obras contenidas en los programas de habilitación involucren o beneficien terrenos sin desarrollar de las áreas urbanas, o terrenos rústicos de las áreas suburbanas susceptibles de ser incorporadas como nuevas áreas urbanas por razón de tales obras, o si de alguna manera éstas facilitan técnica o económicamente el desarrollo de los terrenos en usos urbanos, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá invitar a los propietarios de los mismos para establecer las posibilidades de su desarrollo, las características de la estructura urbana de la que forman parte y las modalidades de ejecución de las obras de infraestructura, de conformidad con lo establecido en relación con el régimen concertado para la incorporación de nuevas áreas urbanas en el presente acuerdo.

Los propietarios serán convocados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante avisos de prensa que serán por lo menos tres, en un diario de amplia circulación, con intervalos no menores de ocho días, sin perjuicio de que la invitación se haga personalmente y quede prueba fehaciente de ello, caso en el cual se prescindirá de la publicación.

Podrán contratarse directamente obras del programa de habilitación con quienes se concerté la incorporación de los

inmuebles a los que se refieren los últimos dos incisos, en las mismas condiciones en las que se hubiera contratado con organizaciones comunitarias.

Artículo 260º.- Incorporación oficiosa de los terrenos sin desarrollar beneficiados por obras de programas de habilitación. Si no fuere posible concertar, se procederá a la incorporación oficiosa de los sectores beneficiados con el programa de habilitación, y se adoptarán las correspondientes reglamentaciones urbanísticas.

También se procederá al señalamiento de las obligaciones de propietarios y urbanizadores y a la elaboración de los esquemas urbanísticos para el desarrollo de los predios, en los cuales se señalará la localización de las zonas de uso público y su área, las cuales quedarán previstas como reservas para zonas viales, recreativas, de servicios públicos, etc., y se tendrán en cuenta para el futuro desarrollo de los predios.

La vinculación a la actuación administrativa de que trata este Artículo, de los propietarios y de los terceros que puedan tener interés o que puedan verse afectados, se hará de conformidad con lo establecido por el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 261º.- Desarrollo prioritario de los terrenos a los que se refieren los artículos anteriores. Si apareciere que la incorporación como nuevas áreas urbanas de los terrenos a los que se refieren los dos artículos anteriores y su ulterior desarrollo, fuere necesaria para el progreso de la comunidad del sector, o para distribuir, equitativamente las cargas económicas derivadas del costo de las obras del Programa de Habilitación, o representare importantes ingresos para el patrimonio público, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en el evento de no haber sido posible definir el desarrollo con la participación de los propietarios por la vía de la concertación, podrá proponer al Alcalde Mayor de Bogotá que con respecto a los mencionados inmuebles, previa autorización de la Junta de Planeación Distrital y una vez surtida la actuación oficiosa a la que hace relación el artículo anterior, se presenten los proyectos de acuerdo al Concejo Distrital, mediante los cuales se los califique de inmuebles urbanizables no urbanizados de desarrollo prioritario.

Lo dispuesto en el presente artículo es aplicable a los lotes sin construir pertenecientes a los sectores de desarrollo incompleto materia de legalización.

Artículo 262º.- Facultades. Facultase al Alcalde Mayor de Bogotá para que dentro del termino de diez y ocho meses contados a partir de la publicación del presente acuerdo:

a. Reglamente los incentivos de tipo contractual que se aplicarán a las áreas de habilitación, pudiendo establecer, además, formas de pago diferido en materia fiscal.

El ejercicio de las facultades a las que se refiere el presente literal, requiere de concepto previo y favorable de la Junta Distrital de Hacienda o de las Juntas o Consejos Directivos de las Entidades Descentralizadas involucradas por razón del ejercicio de las mencionadas facultades.

b. Reglamente los sistemas, instituciones, formas de contratación y procedimientos, para la realización de los proyectos de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, como apoyo a la gestión de legalización y a los programas de habilitación.

Ver Decreto 306 de 1991

Artículo 263º.- Las acciones de habilitación en los desarrollos legales se asimilan a programas de renovación urbana. Los barrios urbanizados legalmente en la modalidad

de Desarrollo Progresivo, u otra que implique haberse sometido a las normas y procedimientos urbanísticos y que no obstante, requieran de acciones análogas a las de habilitación y regularización, se regirán por las normas que tratan de la Renovación Urbana, en el capítulo siguiente:

CAPITULO XIII
RENOVACIÓN URBANA

Artículo 264º.- Planes de renovación urbana. Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones para detener procesos de deterioro físico y ambiental de las áreas urbanas y en particular del Área Urbana Principal a fin de lograr, entre otros objetivos, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida habilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a tina de servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente reutilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

Artículo 265º.- Reglamentaciones urbanística de excepción dentro de los planes de renovación urbana. Para que se puedan adoptar reglamentaciones urbanísticas especiales destinadas a soportar los planes de renovación urbana dentro del ámbito espacial que se defina como zona de influencia de tales planes y que por pertenecer al Segundo Nivel de Zonificación, prevalezcan sobre las reglamentaciones urbanísticas del Tercer Nivel de Zonificación, es preciso que con destino a los Planes de Renovación Urbana se prevean inversiones públicas o privadas directas en beneficio del respectivo plan.

Artículo 266º.- Presupuestación de los programas de renovación. Las inversiones distritales para la ejecución de Planes de Renovación Urbana, deberán reflejarse en los presupuestos anuales de inversión de la Administración y de las Entidades Descentralizadas.

Cuando los Planes de Renovación Urbana se prevean como instrumentos de realización del Plan General de Desarrollo, de los Planes Sectoriales, de Programas de Desarrollo Integrado o de Planes Zonales, será aplicable con respecto a la inversión pública atinente a las obras planificadas, lo dispuesto por el Numeral 3 del Artículo 50 del Decreto Nacional 3133 de 1968.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180).

Artículo 267º.- Programas de renovación urbana. El conjunto constituido por el Plan de Renovación, sus reglamentaciones urbanísticas y las correlativas inversiones presupuestadas, así como las realizadas en vigencias anteriores, forman un "Programa de Renovación Urbana".

Artículo 268º.- Aprobación de los planes y programas de renovación urbana. Los Planes y Programas de Renovación se adoptarán mediante Decreto del Alcalde Mayor de Bogotá,

previa aprobación de la Junta de Planeación Distrital y siempre que sean susceptibles de ser llevados a cabo, por haberse cumplido las previsiones presupuestales a las que se refieren los artículos anteriores.

Artículo 269º.- Evaluación y control de los programas de renovación urbana. La evaluación es un proceso permanente mediante el cual la Administración realiza el análisis, revisión y ajuste de los planes y programas de renovación urbana.

La evaluación de los planes y programas de renovación urbana corresponde a la Junta de Planeación, con fundamento en los estudios que para el efecto le presente el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con miras a buscar e! perfeccionamiento del Plan General de Desarrollo, a lograr la integración del Plan de

Renovación con los Planes Sectoriales y Zonales, a solicitar los recursos que se requieran para continuar con los Programas de Renovación y a proponer al Alcalde Mayor de Bogotá las reformas que requieran los propios Planes de Renovación y sus reglamentaciones urbanísticas.

Artículo 270º.- Dirección y coordinación de los programas de renovación urbana. Los Programas de Renovación Urbana serán impulsados por entidades y organismos públicos del orden distrital, bajo la dirección y coordinación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, lo cual no excluye la posibilidad de participación de otras entidades públicas y de los particulares, la cual en todo caso, estará supeditada a las determinaciones de las Autoridades Distritales.

Artículo 271º.- Proyectos de renovación urbana de vivienda. Cuando se trate de Proyectos o Programas de Renovación Urbana para vivienda o de Programas de Habilitación de sectores residenciales, serán aplicables las disposiciones contenidas en los Artículos 40 a 43 de la Ley 9 de 1989.

Corresponderá al Alcalde Mayor de Bogotá la reglamentación del trámite para el ejercicio de los derechos consagrados en las disposiciones legales arriba citadas y el trámite de las peticiones atinentes a los mismos, así como lo concerniente el ejercicio de las funciones públicas inherentes a la concreción de las citadas normas legales.

Artículo 272º.- Contratación de obras. Las obras contempladas en los Programas de Renovación Urbana serán adelantadas bajo la responsabilidad de las entidades a cuyo cargo estén tales obras con arreglo a las normas vigentes sobre contratación administrativa, salvo que la entidad las ejecute con su propia planta operativa, de ser ello posible y conveniente.

Podrán contratarse directamente, o sea prescindiendo de la licitación, conforme al Código Fiscal Distrital, las obras públicas que deban emprenderse o continuarse como parte de los Programas de Renovación Urbana, con las personas que demuestren interés legítimo para participar en los mencionados programas, con arreglo a las normas establecidas para la Concertación de Segundo Grado

La entidad pública responsable ejercerá la interventoría de conformidad con las normas fiscales que regulan la materia.

Artículo 273º.- Participación en los programas de renovación

urbana. Podrán ser admitidas como parte interesada para sugerir o proponer Programas de Renovación Urbana, las mismas personas que se considera que tienen interés legítimo para participar en la Concertación de segundo Grado.

Artículo 274º.- Cobro de las obras por valorización. Las obras correspondientes a la construcción de vías y toda clase de obras públicas de infraestructura urbana se podrán cobrar por valorización, estableciendo un sistema de financiación hasta de quince años, cuyas modalidades corresponderá reglamentar al Alcalde Mayor de Bogotá.

Artículo 275º.- Facultades. Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá para que dentro del término de un año contado a partir de la publicación del presente Acuerdo:

1º Cree y reglamente el Fondo de Rehabilitación de Inquilinatos de que trata la Ley 9 de 1989.

2º Introduzca las reformas a la estructura de los organismos de la administración central y a los estatutos de las entidades descentralizadas, necesarias para la definición y reestructuración de las dependencias encargadas de cumplir las funciones pública, cuyo ejercicio persiga llevar a la práctica con eficiencia administrativa las normas consagradas en el Capítulo IV de la Ley 9 de 1989.

Toda reforma a la composición de Juntas o Consejos Directivos deberá prever su integración, por lo menos con un número par de miembros, de los cuales la mitad sea de elección del Concejo Distrital.

3º Reglamente los sistemas, instituciones, formas de contratación y procedimientos; para la realización de los Proyectos de Integración Inmobiliaria y Reajuste de Tierras en las Áreas de Renovación Urbana y en general, en todas aquellas áreas dentro de las cuales ello sea posible, conforme a las pautas legales.

4º Reglamente los incentivos de tipo tarifario, tributario. contractual y fiscal, que se aplicarán en las áreas objeto de Programas de Renovación Urbana, pudiendo establecer exenciones y formas de pago diferidas.

El ejercicio de las facultades a las que se refiere el presente numeral, requiere de concepto previo y favorable de la Junta Distrital de Hacienda o de las Juntas o Consejos Directivos de las Entidades Descentralizadas involucradas por razón del ejercicio de las mencionadas facultades. **Ver Decreto 306 de 1991**

Artículo 276º.- Programas de redesarrollo. Se denominan Programas de Redesarrollo, los Programas de Renovación Urbana en los cuales se presenta reloteo o densificación sustancial, así como redistribución o incremento de las áreas de uso público que forman parte del patrimonio público dentro de ámbito espacial del respectivo Plan de Renovación

Artículo 277º.- Concertación en la renovación urbana. A la definición de los Planes y Programas de Renovación Urbana es posible llegar a través de procesos de concertación a los cuales les es aplicable en lo pertinente, lo establecido sobre la materia en el presente Acuerdo.

Artículo 278º.- Tratamiento de renovación urbana. Las reglamentaciones urbanísticas inherentes a los planes de
renovación urbana se dictarán dentro del marco normativo establecido para el Tratamiento de Renovación Urbana de que trata el presente Acuerdo.

Tales disposiciones participarán de la prevalencia emanada del Segundo Nivel de Zonificación.

Artículo 279º.- Deber de comunicar. Cuando de la actuación iniciada con ocasión de Programas de Renovación Urbana, se desprenda que hay particulares que puedan resultar afectados en forma directa, a éstos se les comunicará la existencia de la actuación y el objeto de la misma.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que hay terceros determinados que puedan estar directamente interesados en las resultas de la decisión, se les citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no hay otro medio más eficaz.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que terceros no determinados puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, el texto o un extracto de la decisión, se insertará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra para el Distrito Especial de Bogotá, creada por disposición del Artículo 15 del Acuerdo l de 1986.

En estas actuaciones se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en los Artículos 14, 34 y 35 del Código Contencioso Administrativo, así como las demás disposiciones legales atinentes a la materia.

Artículo 280º.- Formación **y** examen de expedientes. Se formará un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Cuando hubiere documentos relacionados con una misma actuación o con actuaciones que tengan el mismo efecto, se hará con todos un solo expediente al cual se acumularán, de oficio o a petición del interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad y tengan relación íntima con él para evitar decisiones contradictorias.

Cualquier persona tendrá derecho a examinar los expedientes en el estado en que se encuentren, y a obtener copias a su costa y certificaciones sobre los mismos, las cuales se entregarán en un plazo no mayor de tres días.

TÍTULO CUARTO
TERCER NIVEL DE ZONIFICACIÓN
CAPÍTULO I
ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 281º.- Materias comprendidas en el tercer nivel de zonificación. Estarán referidas al tercer nivel de zonificación las materias de que tratan las normas del presente Título y las que expresamente se señalen como atinentes a dicho nivel en otras disposiciones de este acuerdo.

Artículo 282º.- Naturaleza de las normas del tercer nivel de zonificación. Las normas del tercer nivel de zonificación tutelan la política urbana de segregar, dentro de las áreas urbanas, algunos sectores que se denominan Áreas de Actividad Múltiple en las que se pueden dar todos los usos permitidos sin que predomine ninguno, y otros sectores que se denominan Áreas de Actividad Especializada, en las que predominan determinados usos urbanos principales de manera que en dichas áreas se consoliden tales usos, sin perjuicio de que, con ciertas restricciones, se puedan dar otros que sean complementarios o compatibles con respecto a los principales

Artículo 283º.- Sujeción a la prevalencia originada en niveles superiores de zonificación. Los Usos Urbanos reglamentados en este Título y los siguientes están supeditados a las reglamentaciones urbanísticas de los Niveles Primero y Segundo de Zonificación, tales como las relativas a la preservación de los elementos de la estructura urbana tutelados por las normas de! Primer Nivel de Zonificación y las que amparan los Programas de Renovación Urbana, de Habilitación y de Adaptación de Terrenos Suburbanos, conforme a las disposiciones que regulan lo concerniente al Segundo Nivel de Zonificación.

Artículo 284º.- Tratamientos para el manejo diferenciado de las área de actividad. Las reglamentaciones urbanísticas inherentes al manejo diferenciado de las Áreas de Actividad y Zonas reguladas en este título, se hará dentro del marco normativo de los distintos tratamientos establecidos en el presente Acuerdo.

CAPÍTULO II
ÁREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS

Artículo 285º.- División de las áreas urbanas en áreas de actividad múltiple y áreas de actividad especializada. Para los efectos de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas de tercer nivel de zonificación, las áreas urbanas se dividen en Áreas de Actividad Múltiple y Áreas de Actividad Especializada y éstas a su vez se dividen en Zonas Residenciales, Zonas Industriales y Zonas Cívicas o Institucionales.

Artículo 286º.- Delimitación de las áreas de actividad y zonas. La delimitación de las áreas de actividad y zonas en el Área Urbana Principal está contenida en el "Plano Oficial de Áreas de Actividad y Zonas", a escala 1:25.000, que se adopta como parte integrante del presente Acuerdo.

La delimitación de Áreas de Actividad y Zonas dentro de las Áreas Urbanas situadas al exterior del Área Urbana Principal, existentes antes de la publicación del presente Acuerdo, será la que se establezca en los actos administrativos que adicionen, reformen o complementen aquellos actos que acogieron las reglamentaciones urbanísticas iniciales, conforme a los Planes Zonales que se aprueben y a falta de ellos, según la vocación urbana de los respectivos sectores, siempre que parezca conveniente erigir ciertos Ejes de Actividad Múltiple o señalar determinadas Zonas de Actividad Especializada.

La delimitación de las Áreas de Actividad y Zonas en las Áreas Urbanas que se incorporen en el futuro a partir de terrenos rústicos de las Áreas Suburbanas, será definida, dentro del contexto de los Tratamientos Especiales de que trata el presente Acuerdo, conforme a los Planes Zonales que e aprueben y a falta de ellos, a la vocación urbana de los respectivos sectores y a las limitaciones en materia de servicios públicos, siempre que parezca conveniente erigir ejes o sectores de actividad múltiple, o zonas precisas de actividad especializada, según la magnitud e importancia del respectivo sector.

Artículo 287º.- Criterios para dilucidar imprecisiones derivadas de las limitaciones cartográficas del plano oficial de que trata el presente capítulo. Las imprecisiones que surjan de las limitaciones técnicas del Plano Oficial de Áreas de Actividad, serán dilucidadas conforme a lo previsto por el Artículo 164 del presente Acuerdo, de manera que se garantice:

a. La continuidad de los límites de las Áreas de Actividad.

b. La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos, la vocación urbana de los distintos sectores, la viabilidad de las estructuras como soporte de los usos urbanos, y las limitaciones de la infraestructura de servicios públicos.

c. La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos que a diferentes estalas se adoptan como parte de las reglamentaciones urbanísticas.

d. Es entendido que las dudas sobre delimitación de las Áreas de Actividad Múltiple y de las Áreas de Actividad Especializada con niveles superiores de zonificación, por ejemplo las áreas de Tratamientos Especiales de Conservación, las Zonas de Influencia de los Planes de Renovación, etc., se resolverán en favor de éstos.

e. La precisión de los límites de las Áreas de Actividad Múltiple con las Áreas de Actividad Especializada, se hará de manera que coincidan, en lo posible, con el trazado de vías del Plan Vial Arterial.

f. El extremo limítrofe de las Áreas de Actividad Múltiple con las Áreas de Actividad Especializada comprende los predios con frente en ambos costados, sobre las vías de que trata el inciso anterior.

Las soluciones cartográficas a las que se refiere el inciso primero del presente artículo y las respectivas resoluciones, podrán ser adoptadas y corregidas en cualquier tiempo y son, para todos los efectos legales, actos administrativos de carácter general, por ende, no son constitutivos de situaciones jurídicas de carácter particular y concreto, ni dan lugar a invocar derechos adquiridos por parte de los particulares.

CAPÍTULO III
USOS REGIDOS POR LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS DEL TERCER NIVEL DE ZONIFICACIÓN

Artículo 288º.- Usos regulados en los distintos niveles de zonificación. Así como las normas del Primer Nivel de Zonificación, en lo que hace a la reglamentación de los usos del suelo, tutelan fundamentalmente el Uso Público, y así como las normas del Segundo Nivel regulan la segregación ordenada y planificada entre los Usos Urbanos y los Usos no Urbanos, a fin de hacer una separación conveniente entre la ciudad y el campo, las normas de Tercer Nivel regulan los Usos Urbanos dentro de las Áreas Urbanas, su intensidad y la correlativa viabilidad o aptitud de las estructuras, con miras a mantener la armonía necesaria entre las diversas actividades urbanas y controlar los impactos que generan.

Artículo 289º.- Usos urbanos permitidos. Los usos urbanos permitidos en las Áreas Urbanas regidas por las normas del Tercer Nivel de Zonificación, se dividen en cuatro grupos:

1. Uso Residencial.
2. Usos Comerciales, dentro de los cuales se cuentan las actividades mercantiles de servicios.
3. Usos Industriales.
4. Usos Cívicos o Institucionales, dentro de los cuales se cuentan las actividades de las entidades y organismos del Estado que se llevan a cabo en establecimientos administrativos. **Ver Providencia 31.10.97. Consejo de Justicia. Inmuebles Urbanos. CJA13201997 Providencia 26.09.97. Consejo de Justicia. Inmuebles urbanos. CJA13251997**

Artículo 290º.- Aplicabilidad de las normas del presente título a las distintas especies de tratamientos. Las normas sobre usos contenidas en cl presente Título son aplicables a los Tratamientos Generales de que trata el Título Séptimo y como normas supletorias a los Tratamientos Especiales, en la medida en que no existan disposiciones particulares aplicables a dichos Tratamientos

No obstante lo anterior, los usos permitidos pueden ser restringidos y aún prohibidos por las normas específicas contenidas en los Decretos de Asignación de Tratamiento. **Ver Decreto 12 de 1994 Clasifica la actividad de la industria transformadora.**

Artículo 291º.- Viabilidad o aptitud de las estructuras. El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector o área de la ciudad, implica solamente el derecho a tramitar la Licencia de Construcción, Adecuación, Modificación o Ampliación de los edificios, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, solo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés.

En las Licencias de Construcción, Adecuación, Modificación, o Ampliación, se indicarán los usos para los cuales podrá destinarse la edificación.

La Licencia de Funcionamiento de los Establecimientos que la requieran, no podrá expedirse en contravención de lo establecido en la Licencia de Construcción, Adecuación, Modificación, o Ampliación, sobre viabilidad de las estructuras,

El incumplimiento de esta obligación por parte del funcionario o de los funcionarios responsables será causal de destitución de los mismos.

El Alcalde Mayor de Bogotá reglamentará lo pertinente a la viabilidad o aptitud de las estructuras en las edificaciones existentes con anterioridad al presente Acuerdo.

CAPÍTULO IV
USO RESIDENCIAL

Artículo 292º.- Uso residencial. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.

Artículo 293º.- Modalidades del uso residencial. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- Vivienda Unifamiliar.
- Vivienda Bifamiliar.
- Vivienda Multifamiliar.
- Agrupaciones o Conjuntos.
- Vivienda Compartida.

Artículo 294º.- Vivienda Unifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Artículo 295º.- Vivienda bifamiliar y trifamiliar. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que

comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

Artículo 296º.- Vivienda multifamiliar. Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevee áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en Reglamentos de Propiedad Horizontal.

Artículo 297º.- Agrupaciones o conjuntos. Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas. zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

Artículo 298º.- Vivienda compartida. Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

Artículo 299º.- Reglamentación del uso residencial. Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, para la definición de la aptitud de las estructuras destinadas a dicho uso, serán reguladas mediante normas referentes a:

- Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.
- Volumetría. (Alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios, etc.).
- Equipamiento comunal.
- Requerimientos de parqueo. (Estacionamientos privados y de visitantes).
- Usos complementarios en una misma edificación, agrupación o conjunto.

El manejo diferenciado de las normas que definen la viabilidad o aptitud de las estructuras para el uso residencial, se establecerá dentro del marco normativo de los Tratamientos establecidos en el presente acuerdo.

CAPÍTULO V
USOS COMERCIALES Y ACTIVIDADES MERCANTILES DE SERVICIOS

Artículo 300º.- Usos Comerciales. Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

De acuerdo con su cobertura territorial y para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifican tres clases de usos comerciales:

A. Comercio Clase I: Cobertura Local.

B. Comercio Clase II: Cobertura Zonal.

C. Comercio Clase III: Cobertura Metropolitana.

Artículo 301º.- Comercio de cobertura local. Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de residentes de un sector.

Presenta dos modalidades principales de desarrollo: en áreas o espacios de edificaciones residenciales que fueron destinados al uso comercial sin adecuaciones físicas importantes, ni del espacio mismo, ni del resto de la vivienda que se mantiene como tal; o en establecimientos situados en edificaciones multifamiliares o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones.

Presenta las siguientes características principales, entre otras:

- Venta de bienes de primera necesidad que no requiere zonas especiales de exhibición y bodegaje, y venta de servicios de primera necesidad.
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
- Poca o ninguna generación de empleo.
- Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.
- Tiene horarios laborales y de atención al público diurnos, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.
- No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial.
- No requiere gran especialización de las edificaciones ni del espacio público en el cual se ubican, y
- No requiere ni genera usos complementarios.
- Por sus características generales se considera un comercio de bajo impacto, que por lo tanto puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso principal.

Artículo 302º.- Comercio de cobertura zonal (clase II). Comprende los usos comerciales de intercambio de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana.

Incluye gran diversidad de usos comerciales que se presentan generalmente en las siguientes formas:

En adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente residenciales.

En establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos de edificaciones residenciales o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en los pisos superiores.

Presenta las siguientes características principales, entre otras:

- Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.
- Actividades mercantiles de venta de servicios.
- Generación mediana de empleo.
- Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos.
- Funciona en horarios laborales diurnos y nocturnos con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- Puede requerir servicios de infraestructura específicos, especialmente de telefonía en el caso de las actividades mercantiles y profesionales de servicios.
- Genera usos complementarios, por lo cual propicia la formación paulatina de ejes o sectores de actividad comercial.
- Con excepciones, se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbano causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar, especialmente cuando se presenta en adecuaciones que no resuelven satisfactoriamente dicho impacto.

Artículo 303º.- Comercio de cobertura metropolitana (clase III). Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad mediante la oferta concentrada de gran variedad de bienes.

Este comercio se presenta en dos modalidades:

Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales (centros comerciales, empresariales, etc.).
En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes. (Almacenes por departamentos, centros de exposición, etc.). Estos establecimientos pueden formar o no parte de los anteriores.
Presentan las siguientes características principales:

- Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud especialmente diseñadas para tal fin
- Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas determinadas.
- Constituyen centros de empleo con afluencia y Permanencia muy altas de trabajadores. El acceso, tanto de éstos como de los usuarios, se efectúa en forma vehicular, ya sea mediante la utilización de transporte público o privado. Requieren por lo tanto estar ubicados sobre vías del plan vial arterial y contar con amplias zonas de estacionamiento.
- Se abastecen mediante vehículos medianos o pesados para lo cual requiere zonas especializadas de cargue y descargue.
- Debido a la permanencia de usuarios y empleados en los establecimientos, requieren servicios complementarios como parte de la edificación o conjunto comercial.
- Tienden a generar comercio Clase II a su alrededor.

Por sus características físicas y funcionales se considera un tipo de comercio de alto impacto urbanístico, que requiere soluciones particulares para cada caso en el cual se proponga su desarrollo

CAPÍTULO VI
USOS INDUSTRIALES

Artículo 304º.- Los usos industriales como usos urbanos. Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.
Cuando la industria se lleva a cabo en urbaniz_ciones o ciudadelas específicamente previstas para industria, se denominará Complejo Industrial, el cual sólo podrá ser autorizado dentro de los límites de las Zonas Industriales.
Artículo 305º.- Tipos de industria. Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los Usos Industriales pueden corresponder a Industria Extractiva o a Industria Transformadora.
Artículo 306º.- Industria extractiva. Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y, en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos.
Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesari's para entregar el material en el mercado.
La industria extractiva no es un uso urbano. En consecuencia se considera un uso prohibido dentro de las áreas urbanas.
No se permitirá la apertura de nuevas industrias extractivas canteras o ähircales en las áreas suburbanas de los Cerros Orientales, Suba, La Conejera, Guacamayas y Juan Rey, ni en las rondas de los ríos y quebrada que entren a las áreas urbanas o pasen por ellas, ni en las faldas de lomas colindantes con las áreas urbanas o visibles desde

ellas, y en general en ningún sector del territorio distrital en donde no cuenten con la aprobación de la Junta de Planeación Distrital, previo estudio conjunto del proyecto específico por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y de la Secretaría de Obras Públicas.
Excepcionalmente, las industrias extractivas existentes en las áreas urbanas y suburbanas podrán seguir funcionando únicamente con el objeto de la recuperación morfológica de los terrenos, previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y entidades competentes según normas distritates y nacionales sobre la materia, dentro del marco de un régimen concertado en el que se estipulen las condiciones, plazos y características de la recuperación para la definición del desarrollo de los terrenos en usos urbanos.
Artículo 307º.- Industria transformadora. Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.
La Industria Transformadora se divide en tres clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:
CLASE I. Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.
Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes. **Ver Providencia 6.02.98. Consejo de Justicia. Establecimientos de comercio. CJA08401998**
Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Poca generación de empleo.
- Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos.
- No requiere servicios de infraestructura especiales ni produce ruidos, olores, ni efluentes contaminantes.

CLASE II. Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.
Se ubica en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.
Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.
- Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público.
- Fomenta la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios de la industria, como los "puntos de venta", restaurantes, establecimientos bancarios, etc.

CLASE III. Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.
Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes

líquidos, así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.
Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los efluentes contaminantes que produce.
Debido a su alto impacto, se trata de un uso compatible en las Zonas Industriales y prohibido en las demás áreas de actividades y zonas.
La supresión del uso industrial derivado de las actividades de las industrias de la Clase 3 que se califiquen como altamente contaminantes, aún las situadas en determinadas Zonas Industriales, y su traslado a otras zonas o lugares del territorio distrital donde sea controlable su impacto ambiental, se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el presente acuerdo sobre supresión de usos compatibles.

CAPÍTULO VII
USOS INSTITUCIONALES

Artículo 308º.- Usos cívicos o institucionales. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población.
Según el servicio que prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:
- Asistenciales.
- Educativos.
- Administrativos.
- Culturales.
- De seguridad.
- De Culto.

Ver Providencia 26.09.97. Consejo de Justicia. Inmuebles urbanos. CJA13251997
Providencia 31.10.97. Consejo de Justicia. Inmuebles Urbanos. CJA13201997
De Servicios Metropolitanos. que comprende los servicios propiamente institucionales de influencia urbanística metropolitana y los servicios metropolitanos especiales, de que trata este capítulo. **Ver Providencia 24.08.98. Consejo de Justicia. Establecimientos de Educación Superior. CJA08451998**
Artículo 309º.- Clases de usos institucionales. De acuerdo con el radio de acción se establecen las siguientes clases:
Clase I: Influencia local.
Clase II : Influencia zonal.
Clase III: Influencia metropolitana.
Ver Providencia 24.08.98. Consejo de Justicia. Establecimientos de Educación Superior. CJA08451998
Artículo 310º.- Usos institucionales de influencia urbanística local. Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata.
Se consideran de bajo impacto urbanístico social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notorios, ni ruidos ni efluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.
A los institucionales de la Clase I corresponden, entre otros, los siguientes tipos de uso:
- Asistenciales: Centros de salud, dispensarios, salacunas y centros comunales.
- Educativos: Guarderías y Jardines Infantiles.
- De Seguridad: Centros de Atención Inmediata (CAI).
- De Culto: Capillas de barrio y salas de culto.

Ver Providencia 24.08.98. Consejo de Justicia. Establecimientos de Educación Superior. CJA08451998

Artículo 311º.- Usos institucionales de influencia urbanística zonal. Son los usos institucionales que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo reducido y homogéneo de barrios. Debido al tipo de servicios y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

A los institucionales de la Clase II corresponden entre otros los siguientes tipos de uso:

- Asistenciales: Centros de salud zonales, clínicas, ancianatos y hogares de paso.
- Educativos: Colegios de primaria y bachillerato, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, seminarios y conventos.
- Administrativos: Alcaldías Menores y en general los establecimientos destinados a la descentralización o desconcentración territorial de los servicios administrativos de los órdenes distrital o nacional; embajadas, consulados, notarlas y centros de información tributaria.
- Culturales: Centros culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicos.
- De Seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos y centros de atención al fuego (CAF).
- De Culto: Iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos.

Ver Providencia 24.08.98. Consejo de Justicia. Establecimientos de Educación Superior. CJA08451998

Artículo 312º.- Usos institucionales de influencia urbanística metropolitana. Comprende los usos cívicos e institucionales que por su magnitud. utilización, grado de especialización, preeminencia institucional, alto impacto urbanístico, o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen su influencia urbanística en todo el territorio distrital y aún dentro del área de los municipios vecinos adyacentes a la capital y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social.

A los usos institucionales de la Clase III, corresponden, entre otros, los siguientes usos según el tipo de servicio que prestan:

- Asistenciales que se prestan en los establecimientos del orden de los siguientes, o análogos: Hospitales y Clínicas Generales. (Hospital Regional Simón Bolívar, Fundación Santa de Bogotá, Clínica Shaio, Clínica Fray Bartolomé de las Casas, Hospital Infantil Lorencita Villegas de Santos, Clínica de Marly, Hospital Militar Central, Hospital Infantil Universitario Lorencita Villegas de Santos, Hospital de San Ignacio, Clínica de la Caja Nacional de Previsión, Hospital 'de San Juan de Dios, Hospital de La Samaritana, Hospital Santa Clara, Hospital de La Misericordia, Hospital de San José, Hospital de Kennedy, Hospital San Carlos, Hospital San Blas, Clínica de San Pedro Claver, etc.).
- Educativos que se prestan en los establecimientos del orden de los siguientes, o análogos: Ciudades Universitarias, Universidades, Institutos Tecnológicos, Escuelas de Administración Pública, Escuelas de Formación Militar, Conventos y Seminarios, Escuela de Aviación de Guaymaral y en general los usos educativos en establecimientos educativos de cobertura nacional con sede en Bogotá.
- Administrativos que se prestan o funcionan en los establecimientos del orden de los siguientes, o análogos: Barrio Centro Administrativo de la Zona Central de la Ciudad, (Palacio de Nariño, Cancillería, Congreso Nacional, Palacio de Justicia, Edificio del Congreso, Alcaldía Mayor de Bogotá, Gobernación de

Cundinamarca, Banco de la República, Edificio de los Juzgados Civiles del Circuito, Contraloría General de la República, procuraduría General de la Nación, Ministerios, Departamentos Administrativos; etc); Centro Administrativo Nacional (CAN); Centro Administrativo Distrital (CAD): Concejo Distrital; Zona Administrativa de Paloquemao, sedes de las Empresas de Servicios y en general los usos administrativos en establecimientos administrativos de cobertura distrital nacional o departamental con sede en Bogotá.

- Culturales que se prestan en los establecimientos del orden de los siguientes, o análogos: Teatro Colón, Teatro Municipal Jorge Eliécer Gaitán, Biblioteca Nacional, Biblioteca Luis Angel Arango, Teatro de Colsubsidio.
- De Seguridad y Defensa que funcionan en los establecimientos del orden de los siguientes, o análogos: Cuarteles, Instalaciones Militares de Policía y de los Cuerpos de Inteligencia, Fábricas y Depósitos de Munición o Material de Guerra, Cárceles, etc.
- Eclesiásticos y de Culto que se prestan o funcionan en edificaciones o lugares del orden de los siguientes o análogos: Catedral Primada de Colombia, Palacio Cardenalicio, Celam, etc.

Ver Providencia 24.08.98. Consejo de Justicia. Establecimientos de Educación Superior. CJA08451998

Artículo 313º.- Servicios metropolitanos especiales. Son aquellos usos complementarios de los usos residenciales y de las actividades de consumo, producción e intercambio, que tienen lugar en la ciudad, concebida ésta como una unidad dinámica de gran magnitud en la que se concentra la vida urbana, que requiere de los servicios que se prestan en establecimientos del orden de los siguientes o análogos:

- Servicios de Abastecimiento tales como mataderos, centrales de abasto, centros de acopio, zonas francas, centros de almacenamiento y distribución de combustibles, etc. (Corabastos, Matadero Central).
- Servicios de Transporte, como terminales aéreos y terrestres intermunicipales. (Aeropuerto Eldorado, Terminal de Transportes, Estación de la Sabana).
- Servicios Funerarios, cementerios, jardines cementerios y hornos crematorios.

Ver Providencia 24.08.98. Consejo de Justicia. Establecimientos de Educación Superior. CJA08451998

Artículo 314º.- Usos complementarios de los usos institucionales. Los servicios metropolitanos y los demás usos de que trata el presente Capítulo pueden contemplar aquellos usos complementarios requeridos para su buen funcionamiento, siempre y cuando formen parte integrante del uso principal. **Ver Providencia 24.08.98. Consejo de Justicia. Establecimientos de Educación Superior. CJA08451998**

Artículo 315º.- Reglamentaciones urbanísticas de primer nivel de zonificación en ciertos usos institucionales. Las normas relativas a los usos institucionales inherentes a la prestación de servicios públicos originarios del Estado y las demás actividades estatales que funcionen en propiedad pública, así como las normas relativas a la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento adecuado de tales usos y actividades, pertenecen al primer nivel de zonificación y participan de su prevalencia. **Ver Providencia 24.08.98. Consejo de Justicia. Establecimientos de Educación Superior. CJA08451998**

CAPÍTULO VIII
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS

Artículo 316º.- Establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios. Los establecimientos comerciales, industriales,

institucionales, administrativos y de servicios, son manifestaciones externas de los usos clasificados en los capítulos anteriores, cuya relevancia jurídica desde el punto de vista de las normas que regulan el ordenamiento físico, se desprende de la circunstancia común a tales establecimientos consistente en funcionar en un inmueble o en parte de él.

Artículo 317º.- Licencias o patentes de funcionamiento de establecimientos, industriales, comerciales y de servicios. Los establecimientos industriales, comerciales y de servicios requieren licencia o permiso para su funcionamiento expedida por los Alcaldes Menores, la cual sólo podrá ser otorgada, si el establecimiento se ubica en un sector donde el uso esté permitido, con las restricciones de intensidad que determinen las reglamentaciones urbanísticas y siempre que los edificios, locales, oficinas, etc., cumplan con las exigencias de viabilidad de las estructuras, de conformidad con las citadas reglamentaciones.

Lo anterior es sin perjuicio de los requisitos de higiene, sanidad, seguridad y los demás que dependan de las autoridades policivas, administrativas y sanitarias, con arreglo a los estatutos que regulan las actividades de dichas autoridades.

Las autoridades de policía otorgarán las patentes de funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios, conforme al Artículo 117 del Código Nacional de Policía y de acuerdo a las prescripciones señaladas en los reglamentos locales de policía.

Artículo 318º.- Concepto previo para la licencia de funcionamiento de establecimientos industriales. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital conceptuar sobre la aceptación de los establecimientos industriales en las áreas de actividad y zonas, concepto sin el cual las autoridades de policía no podrán expedir licencia de funcionamiento de los establecimientos industriales.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital formará un expediente con la solicitud de concepto de que trata el inciso anterior y competirá a los interesados, a completar las demás licencias, permisos, conceptos, autorizaciones, etc., que se requieran para el funcionamiento de un determinado establecimiento industrial, documentos de los cuales se anexará copia en el expediente.

Cuando estén reunidos todos estos documentos y cumplida la totalidad de los requisitos, cl Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá emitir el concepto favorable al otorgamiento de la licencia.

En dicho concepto se indicarán las condiciones para la renovación de la licencia y si se autoriza al Alcalde Menor para renovarla sin necesidad de nuevo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, autorización que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá revocar en cualquier tiempo, motivadamente.

Mientras la autorización a la que se refiere el inciso anterior no sea dada por escrito y de manera expresa, ningún Alcalde Menor podrá renovar licencia de funcionamiento sin el concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Artículo 319º.- Caducidad y revocación de las patentes de funcionamiento de establecimientos, industriales, comerciales y de servicios. En las patentes de funcionamiento de los establecimientos industriales, comerciales y de servicios, se deberá expresar con claridad que es condición de caducidad, la falta de aptitud de las estructuras para el adecuado funcionamiento de los usos industriales, comerciales y de servicios; para los cuales se destine el establecimiento, lo cual se establecerá en concepto técnico que emitirá el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de oficio, o a solicitud de cualquier autoridad, o de los vecinos.

La presencia de la condición de caducidad arriba expresada, es causa de inmediata y obligada renovación del permiso otorgado, por parte de quien lo otorgó o por su superior inmediato.
Las autoridades de policía no podrán renovar los permisos o patentes, cuando el Departamento Administrativo de Planeación Distrital se lo solicite, con fundamento en las reglamentaciones urbanísticas, o cuando considere que las estructuras físicas no son aptas para el desenvolvimiento de determinados usos comerciales y de servicios.
El otorgamiento de licencias con violación de las obligaciones contenidas en el presente Artículo y en el anterior, hará incursos a los funcionarios responsables en causal de mala conducta que se sancionará con la pérdida del empleo.
La falta de aptitud de las estructuras para un determinado uso se refiere, tanto a las edificaciones, como a la infraestructura urbana del entorno o zona de influencia de un establecimiento.
Artículo 320º.- Sanciones urbanísticas. Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá para delegar las funciones de policía de que
trata el Artículo 66 de la Ley 9 de 1989 en los secretarios u otros funcionarios, con arreglo a lo previsto por el Numeral 14 del Artículo 13 del Decreto Nacional 3133 de 1968.
NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180.
La delegación conlleva la responsabilidad correspondiente.
La autorización para delegar contenida en el presente Artículo, comprende la facultad de reglamentar el ejercicio de las funciones públicas por parte de los funcionarios delegatarios.
Artículo 321º.- Silencio administrativo positivo para el otorgamiento de patentes de funcionamiento. Puesto que la Ley 9 de 1989 condiciona el silencio administrativo positivo regulado por el Inciso 3 del Artículo 63, a la no contravención de las normas reguladoras de la actividad, las disposiciones que determinan la aplicabilidad del silencio administrativo serán pertinentes sólo cuando la licencia solicitada hubiese podido ser expedida, lo cual se. demostrará con concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas que regulan los usos y la viabilidad de la estructura, el cual se protocolizará con los demás documentos pertinentes de conformidad con lo ordenado por el Artículo 42 del Código Contencioso Administrativo. Los notarios se abstendrán de otorgar las escrituras públicas de protocolización cuando falte el concepto antes aludido.
La falta de pronunciamiento oportuno por parte de los funcionarios encargados del otorgamiento de las patentes, será causal de mala conducta, de conformidad con el último Inciso del Artículo 63 de la Ley 9 de 1989. **Ver Providencia 6.02.98. Consejo de Justicia. Establecimientos de Comercio. CJA08451998**
Artículo 322º.- Licencias o patentes de funcionamiento de establecimientos institucionales y administrativos. Corresponde al Alcalde Mayor de Bogotá el otorgamiento de los permisos o patentes de los establecimientos institucionales y administrativos. El Alcalde Mayor de Bogotá podrá delegar dicha atribución en los Secretarios y Directores de Departamentos Administrativos, atendiendo a la naturaleza de los servicios que presten tales establecimientos.
Artículo 323º.- Competencia para determinar a cuales usos corresponden determinados establecimientos industriales, comerciales y de servicios. La competencia para determinar por vía general los establecimientos industriales, comerciales, institucionales y de servicios comprendidos en los distintos grupos y categorías de usos a los que se refiere el presente Capítulo la tiene el Alcalde Mayor de Bogotá y será ejercitada mediante decreto que se expedirá previo estudio del Departamento

Administrativo de Planeación Distrital y aprobación de la Junta de Planeación, decreto en el cual se indicará la actividad o actividades de los establecimientos que se clasifican y el grupo, clase o categoría a la que pertenecen.
Corresponde, además, al Departamento Administrativo de Planeación Distrital:

a. Elaborar los instructivos y reglamentos a los cuales deberán someterse los Alcalde Menores con base en los cuales otorgaran las licencias de uso y funcionamiento de los establecimientos industriales, comerciales y de servicios.

b. Determinar cuales establecimientos no pueden ser autorizados sin el concepto previo y favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, por su magnitud, cobertura o impacto.

c. Resolver las dudas de interpretación que se presenten a las autoridades de policía. **Ver (Decreto 325 de 1992. Sobre usos urbanos. Publicado en el R..D. 690 de 1992.) Decreto 12 de 1994 Clasifica la actividad de la industria transformadora.**

CAPÍTULO IX
ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

Artículo 324º.- Características de las áreas de actividad múltiple. Las Áreas de Actividad Múltiple son aquellas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de la actividad citadina. Por lo tanto muestran tendencia a la mezcla de usos urbanos y a la intensificación de algunos de ellos, especialmente los comerciales.
Como elemento de la estructura urbana, las Áreas de Actividad Múltiple están conformadas por centros de generación de empleo y prestación de servicios y ciertos ejes viales que arrancan en estos centros y se prolongan como formas de expansión y desplazamiento de los centros, durante las distintas épocas de la ciudad. Desde el punto de vista de la Zonificación, las Áreas de Actividad Múltiple se caracterizan por ser sectores de las áreas urbanas donde se pueden ubicar los usos permitidos que están gobernados por las normas del Tercer Nivel de Zonificación, sin que haya uno que predomine sobre los demás.
Artículo 325º.- Viabilidad de las estructuras en las áreas de actividad múltiple. Como contrapartida a la multiplicidad y mezcla de usos en las Áreas de Actividad Múltiple, los aspectos de viabilidad de las estructuras requieren de atención especial y de un manejo diferenciado de la norma con particular detalle de los sectores reglamentados. o aún en edificios individualizados.
Se destaca como connotación propia de las reglamentaciones urbanísticas de las Áreas de Actividad Múltiple la posibilidad de extremar y detallar dentro del marco de los Decretos de Asignación de Tratamiento, las exigencias arquitectónicas, referidas inclusive a espacios muy reducidos, o a partes y aspectos concretos de las edificaciones.
Lo anterior tiene su fundamento en la necesidad de controlar los impactos que unos usos ocasionan en las estructuras destinadas a otros, en los elementos estéticos de valioso entorno y en la calidad de la vida y bienestar de la abundante población que labora en las Áreas de Actividad Múltiple y transita por ellas.
Artículo 326º.- Diversidad normativa dentro de las áreas de actividad múltiple. Dada la pluralidad de valores urbanísticos que se concentran eh las Áreas de Actividad Múltiple y que demandan por ello distintas formas de tutela legal, es allí donde más se habrán de dar distintos, matices del Tratamiento de Actualización, dentro de ámbitos espaciales propios y probablemente reducidos en su extensión. que por lo tanto habrán de precisarse con el máximo detalle, para determinar el alcance de las reglamentaciones mediante las cuales se instrumentan estos matices.

Como factor adicional de interrelación normativa que incide en las Áreas de Actividad Múltiple, debe destacarse la circunstancia de coincidir allí la presencia de la mayoría de los sectores y edificaciones con Tratamientos Especiales de Conservación Histórica, Artística, Arquitectónica y Urbanística, los cuales gozan de la prevalencia emanada del Primer Nivel de Zonificación, así como también la presencia de zonas deterioradas en vía de recuperación. sometidas a Programas de Renovación y que están amparadas por la prevalencia emanada del Segundo Nivel de zonificación.
Corresponde a las Autoridades y Organismos de Planificación adelantar una gestión especialmente coordinada en la preparación de los planes y programas en los que se prevea actuar sobre las Áreas de Actividad Múltiple y en las Zonas de Conservación aledañas, pues una modificación en cualquiera de los aspectos que gobiernan una parte de su estructura urbana, se refleja en todo lo demás de su complejo conjunto de valores y elementos.
Artículo 327º.- Usos permitidos en las áreas de actividad múltiple. Los usos urbanos permitidos pueden funcionar en cualquier predio de estas áreas de actividad, sin perjuicio de las restricciones originadas en el manejo diferenciado de las normas urbanísticas y en las particulares exigencias de aptitud de las estructuras arquitectónicas y urbanas.
Lo anterior es sin perjuicio de las restricciones, limitaciones y aún prohibiciones al funcionamiento de ciertos usos, que se contengan en los decretos dictados dentro del contexto de los distintos Tratamientos establecidos en el presente acuerdo.

CAPÍTULO X
ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA
Sub-Capítulo 1º
Usos principales, complementarlos y compatibles.

Artículo 328º.- Áreas de actividad especializada. Áreas de Actividad Especializada son aquellas que presentan un uso predominante que las caracteriza y partir del cual se establecen las características y restricciones de los otros usos permitidos en el área.
Atendiendo al tipo de especialización, las áreas de actividad especializada se dividen en Zonas Residenciales, Zonas Industriales y Zonas Cívicas o Institucionales.
La reglamentación de los sectores comerciales en las áreas de actividad se hará dentro del contexto de los Tratamientos de que trata el presente acuerdo, a fin de que los establecimientos comerciales se ubiquen convenientemente y se seleccionen los usos comerciales permitidos, así como su intensidad y las exigencias de viabilidad de las estructuras.
Artículo 329º.- Categorías de los usos en las áreas de actividad especializada. De acuerdo con las características urbanas de cada Zona de Actividad Especializada se establecen tres categorías con las cuales un uso determinado puede aparecer en ellas:
- Uso Principal.
- Uso Complementario.
- Uso Compatible.

Artículo 330º.- Usos principales. Se consideran usos principales los señalados como usos predominantes, que son los que determinan el carácter asignado a Áreas o Zonas de Actividad Especializada y pueden aparecer en el área, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o ubicación.
La posibilidad de desarrollo del uso principal está sujeta exclusivamente al cumplimiento de las normas referentes a la viabilidad de las estructuras.
Artículo 331º.- Usos complementarios. Son Usos Complementarios:

a. Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante.

b. Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área de actividad especializada, por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

Artículo 332º.- Usos compatibles. Son los usos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales.

Estos usos pueden desarrollarse en un área o zona de actividad siempre que puedan controlarse los impactos negativos que puedan producir.

Su funcionamiento en un área de actividad requiere de concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, no sólo en relación con el uso mismo, sino también con respecto a la aptitud de las estructuras, tanto la de las edificaciones y de los espacios públicos de propiedad privada que, se destinen como soporte físico para el funcionamiento de determinado establecimiento, como la de la infraestructura urbana de su entorno o zona de influencia, sin perjuicio de las restricciones que se adopten dentro del contexto normativo de los distintos tratamientos regulados por el presente acuerdo.

El concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital quedará sujeto a la aprobación de los anteproyectos arquitectónicos de los edificios que se destinen a los usos compatibles.

Por tanto, en toda solicitud de aprobación de anteproyecto, los interesados deberán expresar con claridad los usos previstos por ellos para las edificaciones.

Artículo 333º.- Supresión de algunos usos compatibles. Las industrias autorizadas como usos compatibles en áreas de actividad o zonas distintas de las Zonas Industriales, deberán trasladarse a las Zonas Industriales o a otras áreas de actividad o zonas, o a las áreas rurales, cuando se demuestre que puedan causar deterioro ambiental o impactos de otra índole, o cuando sean calificables de actividades contaminantes.

Corresponde al Alcalde Mayor de Bogotá, mediante resolución motivada, previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y concepto favorable de la junta de Planeación, ordenar el traslado de las industrias a las que se refiere el presente Artículo, resolución en la cual además se indicará el plazo para el traslado, el cual no podrá ser inferior a dos meses a partir de la ejecutoria de la resolución, así como los sectores en los que podría ubicarse. Vencido el plazo, las industrias no podrán continuar funcionando y carecerá de validez cualquier permiso otorgado, renovado o prorrogado, así sea con anterioridad a la fecha de la resolución.

Las autoridades de policía deberán hacer uso de los medios e instrumentos que les confiere la ley para garantizar el cumplimiento de la resolución arriba mencionada.

Lo dispuesto en el presente artículo es aplicable a los Establecimientos institucionales, a los destinados a Servicios Metropolitanos y a los Establecimientos Comerciales, siempre que, con respecto a estos últimos, se haya dejado previsto lo pertinente en las normas mediante las cuales se instrumentaron los distintos tratamientos y bajo cuyo amparo se haya autorizado el uso comercial como compatible.

Artículo 334º.- Marco normativo. Dentro del marco normativo de los diferentes Tratamientos, según el caso, el Alcalde Mayor de Bogotá, previo estudio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital reglamentará el tipo, intensidad y localización de los Usos Complementarios y Compatibles, así como los requerimientos especiales de orden urbanístico o ambiental necesarios para la aprobación de estos últimos, en los distintos sectores de las Zonas de Actividad Especializada.

Para el efecto se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Caracterización de la zona según vocación, grado de desarrollo tendencias de ocupación y utilización general del suelo urbano.
- Interrelación de los usos entre sí.
- Correspondencia con la estructura espacial adoptada por el presente acuerdo y con las directrices que contengan los Planes Zonales, o los planes y programas de renovación urbana, o los programas de habilitación.

Parágrafo.- En las áreas de actividad especializada los usos compatibles se ubicarán preferiblemente sobre vías del plan vial, buscando la conformación de ejes que permitan la adopción de medidas de tipo urbanístico que garanticen la preservación del uso principal de la zona. Igualmente se buscará la localización de dichos usos en franjas de colindancia con otras áreas de actividad, donde dichos usos sean principales o complementarios con el fin de establecer una transición armónica entre áreas de actividad.

Sub-Capítulo 2º
Zonas Residenciales

Artículo 335.- Zonas residenciales. Son las áreas de actividad especializada en las que el uso predominante es la vivienda.

De acuerdo con la función que cumplan y la intensidad que tienen los usos complementarios y compatibles dentro de la estructura urbana de las Zonas Residenciales, éstas se dividen en:

a. Zonas Residenciales Generales, dentro de las cuales los usos complementarios suplen las demandas generadas por el Uso Residencial, o cumplen funciones productivas de apoyo a la economía de los habitantes del sector, o constituyen centros de empleo de importancia zonal o metropolitana.

b. Zonas Residenciales Especiales, en las cuales los usos complementarios cumplen básicamente una función de apoyo para el adecuado funcionamiento del uso principal.

Artículo 336º.- Usos permitidos en la zona residencial general.

Usos Principales:

- Vivienda.
- Usos Complementarios:
- Comercio de Cobertura Local y Zonal (Clases I y II).
- Industria de Bajo Impacto. (Clase I).
- Institucionales de Influencia Local y Zonal.

Usos Compatibles:

- Comercio de Cobertura Metropolitana. (Clase III).
- Industria de Mediano Impacto. (Clase II).
- Institucionales de Influencia Metropolitana. (Clase III).

Artículo 337º.- Usos permitidos en la zona residencial especial.

Uso Principal:

- Vivienda.
- Usos Complementarios:
- Comercio de Cobertura Local. (Clase I).
- Industria de Bajo Impacto. (Clase I).
- Institucionales de Influencia Local. (Clase I).

Usos Compatibles:

- Comercio de Cobertura Zonal y Metropolitana. (Clases II y III.
- Institucionales de Influencia Zonal y Metropolitana. (Clases II y III).

Parágrafo.- En los Decretos de Asignación de Tratamiento se establecerá la ubicación de los usos complementarios y compatibles a los que hace referencia el presente Artículo en ejes o manzanas comerciales.

Artículo 338º.- Tratamientos para el manejo diferenciado de los usos y estructuras en las zonas residenciales. Las reglamentaciones urbanísticas inherentes al manejo diferenciado de los usos y estructuras en las Zonas Residenciales Generales y Especiales, se dictarán dentro del marco normativo establecido para los Tratamientos de que trata el presente Acuerdo.

Sub-capítulo 3º
Zonas Industriales

Artículo 339º.- Zonas industriales de las áreas urbanas. Son aquellas en las que el uso predominante es la Industria Transformadora.

Artículo 340º.- Usos permitidos en las zonas industriales.

Usos Principales:

Industria de Bajo y Mediano Impacto. (Clases I y II).

Usos Complementarios:

Comercio de Cobertura Local y Zonal (Clases I y II).

Institucionales de Influencia Local y Zonal, excepto los Usos Institucionales propios de los Establecimientos Educativos.

Usos Compatibles:

- Uso Residencial y los Usos Comerciales e Institucionales complementarios del mismo.
- Comercio de Cobertura Metropolitana. (Clase III).
- Industria de Alto Impacto. (Clase III).
- Institucionales de Influencia Metropolitana. (Clase III).

Parágrafo.- En una misma Zona Industrial se entenderá que el Uso Residencial y los Complementarios del mismo, son usos prohibidos a menos de un kilómetro a la redonda de Establecimientos Industriales de la clase III.

Tampoco podrán aprobarse proyectos para industrias de la Clase III, a menos de un kilómetro a la redonda de Barrios, Urbanizaciones, Conjuntos, Agrupaciones, Asentamientos o Desarrollos Residenciales ubicados o aprobados en Zonas Industriales.

Con respecto a los últimos, o sea los que simplemente se encuentren aprobados, es entendido que lo dispuesto en el presente Parágrafo, tendrá validez en tanto la licencia o licencias conserven su vigencia.

Toda solicitud relacionada con un proyecto de Industria de la Clase III en un determinado sector de una Zona Industrial, implicará suspensión del trámite de los proyectos residenciales que se encuentren en curso y la Junta de Planeación Distrital, decidirá cual de ellos debe prevalecer.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital con base en el criterio de la División del Medio Ambiente de la Secretaría de Salud del Distrito Especial de Bogotá señalará en las Zonas Industriales los sectores especiales para la Industria Clase III.

Artículo 341º.- Tratamientos para el manejo diferenciado de los usos y estructuras en las zonas industriales. Las reglamentaciones urbanísticas inherentes al manejo diferenciado de los usos y estructuras en las Zonas Industriales, se dictarán dentro del marco normativo establecido para los Tratamientos de que trata el presente Acuerdo.

Sub-Capítulo 4º
Zonas Institucionales

Artículo 342º.- Zonas institucionales. Las Zonas Institucionales corresponden a manifestaciones de Usos Institucionales de gran magnitud, tales como las áreas requeridas para el funcionamiento de los Servicios Metropolitanos, de los Centros

Administrativos, (CAN, CAD), de la Ciudad Universitaria y en general, las áreas donde se han conformado agrupaciones de edificios destinados a tales usos.
El uso institucional, como el comercial, tiende a aparecer en forma dispersa en establecimientos destinados a tales usos, como formas de apoyo a las actividades desarrolladas en las distintas Áreas y Zonas.
Las Zonas Institucionales identificadas en el Plano Oficial de Áreas de Actividad y Zonas adoptado por el presente Acuerdo admiten como complementarios usos comerciales de cobertura local.
Las Zonas a las cuales se hace referencia en el presente Artículo, se circunscriben a los linderos específicos de los establecimientos institucionales existentes, a los lotes no edificados de los centros administrativos y a los lotes no edificados o no urbanizados de las zonas de servicios. metropolitanos.

TÍTULO QUINTO
SERVICIOS PÚBLICOS
CAPÍTULO I
INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 343º.- Servicios públicos. En sentido lato, para los fines del presente Acuerdo, se entiende por Servicios Públicos, el conjunto de las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad, que atienden las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad, y que por las características de su conformación física o por el impacto derivado de la prestación de los servicios en sí mismos, implican actuar sobre los elementos materiales que conforman la estructura urbana. **Ver Decreto Nacional 1507 de 1998 Se reglamenta los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.**
En sentido estricto se entiende por Servicios Públicos los siguientes:

- Generación, conducción, transformación y distribución de Energía Eléctrica y Gas, para el consumo domiciliario
- Acueducto, que comprende, producción, tratamiento y

distribución de agua potable. **(Ver Ley 142 de 1994).**

- Alcantarillado, que comprende el drenaje de las aguas lluvias y negras y en general, todo lo relacionado con la disposición y tratamiento de los residuos líquidos.
- Recolección de Basuras, lo cual incluye aseo y barrido de calles y disposición y tratamiento de residuos sólidos.
- Telefonía y Comunicaciones análogas.

Cuando en el presente Acuerdo o en sus reglamentos se haga referencia a los Servicios Públicos que prestan las Empresas de Servicios Públicos, del Distrito Especial de Bogotá, esta referencia estará circunscrita a los servicios antes relacionados, los cuales están a cargo de la Empresa de Energía de Bogotá, de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, de la Empresa Distrital de Servicios Públicos y de la Empresa de Teléfonos de Bogotá.
La enumeración de los Servicios Públicos que aquí se hace no es taxativa, pues la determinación de los Servicios Públicos con los que debe contar un inmueble o conjunto de inmuebles, así como la calidad, periodicidad. oportunidad, cobertura y demás características de ellos, se señalarán en las reglamentaciones específicas de cada sector, de manera que las disposiciones relativas a los servicios requeridos, se integren con las demás normas urbanísticas para la definición del desarrollo de un sector, con miras al desenvolvimiento de los usos permitidos.
Artículo 344º.- La prestación de los servicios públicos como herramienta de aplicación del plan de ordenamiento físico. La prestación de los Servicios Públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Corresponde a las Autoridades de Planificación determinar las políticas de prestación de los Servicios Públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del Plan de Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, lo cual deberá reflejarse en los presupuestos y programas de inversión de las Empresas de Servicios Públicos que se presenten a la consideración de la Junta de Planeación Distrital, en cumplimiento de las previsiones fiscales sobre la materia. **(Ver Artículo 4 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Funciones de la Dirección de Servicios Públicos Domiciliarios).**

Artículo 345º.- Condicionamiento de los servicios públicos a las reglamentaciones urbanísticas. Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de Servicios Públicos y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las reglamentaciones urbanísticas de cada sector. **Ver Decreto 657 de 1994 Por el cual se prohíbe la prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios en zonas de alto riesgo.**

Artículo 346º.- Determinación de las características y especificaciones técnicas de los servicios públicos y de las obras de infraestructura. Las características y especificaciones técnicas de los Servicios Públicos y de las correspondientes obras de infraestructura serán establecidas por las Empresas Distritales de Servicios Públicos según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento de Usos Urbanos, aunque los servicios no sean prestados por las Empresas Distritales de Servicios Públicos, en los casos autorizados por el presente Acuerdo. **Ver Decreto 1192 de 1997 Alcalde Mayor D.C. Reglamenta permisos para el uso de Espacio Público para establecer redes de servicios públicos.**

Artículo 347º.- Prohibición de instalar servicios públicos en contravención a las reglamentaciones urbanísticas. Las Empresas de Servicios Públicos, así como las demás personas y entidades autorizadas para prestarlos, deberán disponer la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la consolidación de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica del área.

Igualmente deberán abstenerse de instalarlos o de aceptar suscriptores, en caso de que las edificaciones o desarrollos a las que se pretenda llevar o conectar los servicios carezcan de licencia de construcción o de urbanización, salvo en los casos de legalización previstos en el presente Acuerdo.

Tampoco podrá adelantarse la ejecución de obras de infraestructura para la prestación de Servicios Públicos; que no estén amparadas con permiso o licencia expedida dentro del marco de la reglamentación específica del terreno, ni podrán instalarse o prestarse Servicios Públicos con violación de la mencionada reglamentación, o con violación de los términos de la licencia, o cuando se carezca de ella. **Ver Acuerdo 3 de 1993 Concejo D.C. Prohíbe captación, extracción y utilización de aguas subterráneas. Decreto 39 de 1997 Decreto 543 de 1995 Decreto 220 de 1997**

Los funcionarios de las Empresas de Servicios Públicos encargados de autorizar su instalación, tienen la obligación de cerciorarse de lo anterior antes de proceder a impartir la autorización y además deberán dejar en el expediente correspondiente a la edificación o desarrollo al que se lleven o conceden los servicios, constancia de los documentos que tuvieron a la vista como elementos de juicio para la toma de decisiones.

La instalación de servicios con violación de lo dispuesto en el presente artículo, hará incurso al responsable en causal de mala conducta, que se sancionará con destitución del empleo.

Lo estatuido en el inciso anterior también es aplicable a los funcionarios que no den cumplimiento a las providencias de las autoridades de policía que ordenen la suspensión de los Servicios Públicos en los casos previstos por el Artículo 66 de la Ley 9 de 1989. **Ver Decreto 657 de 1994 Por el cual se prohíbe la prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios en zonas de alto riesgo.**

Artículo 348º.- Entidades encargadas de la prestación de los servicios públicos. Los Servicios Públicos enumerados en el presente Capítulo, como norma general, son prestados por las Empresas de Servicios Públicos del Distrito Especial de Bogotá.

No obstante, podrán ser prestados por entidades no estatales. En este caso, tal posibilidad solo podrá darse dentro del contexto normativo de los regímenes concertados que se adopten para definir el desarrollo de determinado sector del territorio, ya sea para lisos urbanos o para usos no urbanos, pues la prestación de los Servicios Públicos por parte de personas o entidades distintas de las Empresas de Servicios Públicos mencionadas en el inciso anterior, implica un compromiso expreso de quienes se encarguen de ello, Compromiso dentro del cual deberá estipularse:

- Los servicios que serán prestados por los particulares, en qué proporción y en cuales condiciones, tanto técnicas, como económicas y jurídicas.
- Su calidad, periodicidad, oportunidad y cantidad.
- Su cobertura.
- El término o lapso durante el cual serán prestados los servicios y a qué costo para los usuarios.
- Las garantías que se deben otorgar para asegurar las obligaciones contraídas por quienes se encarguen de la prestación del servicio y en general, deberán constar todas las obligaciones de los participes en la concertación, especialmente las relacionadas con la instalación y prestación de los servicios y la ejecución de obras de infraestructura.

Siempre que se lleve a cabo concertación para el desarrollo de un sector, o inmueble, o conjunto de inmuebles, con miras a su destinación a determinados usos urbanos, en la que se estipule la prestación de Servicios Públicos durante un término o plazo por parte de entidades o personas distintas de las Empresas Distritales de Servicios Públicos, éstas estipularán también simultáneamente, como partícipes obligadas en la concertación, que aceptan continuar con la prestación de los servicios al vencimiento del término al que se contraiga el compromiso de las entidades o personas obligadas inicialmente, o cuando se cumplan determinadas condiciones, a fin de que haya continuidad en la prestación del servicio y no se ocasione perjuicio a los usuarios.

En los eventos regulados por los dos incisos anteriores, las respectivas Empresas Distritales de Servicios Públicos ejercerán la interventoría a costa de quienes presten los servicios, de conformidad con los reglamentos que expidan para el efecto. **(Ver Artículo 4 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Funciones de la Dirección de Servicios Públicos Domiciliarios).**

Artículo 349º.- Área de cobertura de los servicios que prestan las empresas de servicios públicos del Distrito Especial de Bogotá. Las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por parte de las empresas de servicios públicos del Distrito Especial de Bogotá son, en primer lugar, la denominada área urbana principal y en segundo lugar, las demás áreas urbanas.

Dentro de las áreas urbanas, las empresas de servicios públicos suministrarán los correspondientes servicios, previo el cumplimiento de los trámites y requisitos exigidos por las normas urbanísticas y los reglamentos de suscripción adoptados por las empresas para la prestación de los respectivos servicios.

En los sectores originalmente rústicos de las áreas suburbanas, que se incorporen como nuevas áreas urbanas, los servicios se prestarán con las características de cubrimiento que se expresen en los actos de incorporación.
También podrán prestarse los servicios públicos por parte de las empresas distritales en las áreas rurales y en las áreas sub-urbanas para usos no urbanos en las condiciones establecidas en el artículo siguiente.
Artículo 350º.- Aprobación de la Junta de Planeación para la prestación de los servicios en las áreas suburbanas y rurales del Distrito Especial de Bogotá. La prestación de los servicios públicos por parte de las empresas distritales para todas las áreas suburbanas y rurales del Distrito Especial de Bogotá, sólo podrá efectuarse previo concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital y concepto técnico de las respectivas empresas distritales, siempre y cuando el uso esté permitido por las correspondientes reglamentaciones.
En relación con los sectores de las áreas suburbanas que se incorporan como nuevas áreas urbanas, es entendido que la autorización de instalar los servicios para los usos urbanos que se permitan, la imparte la Junta de Planeación Distrital, por el sólo hecho de dar concepto favorable a los decretos de asignación de tratamiento de que trata el presente Acuerdo
Igualmente se presumirá que el concepto técnico de las empresas de servicios es favorable cuando éstas hayan figurado como participes en la concertación para definir cl desarrollo de un sector.
Artículo 351º.- Prelación de las áreas urbanas del Distrito Especial de Bogotá para la prestación de los servidos a cargo de la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá dará prelación a la prestación de los servicios a su cargo dentro de las Áreas Urbanas del Distrito Especial de Bogotá.
Artículo 352º.- Prelación en la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía al interior de los limites del Distrito Especial de Bogotá. Salvo lo que la Ley prevea expresamente para estos casos, las empresas distritales de servicios públicos podrán prestar directamente y en forma permanente sus servicios en los municipios de la Sabana de Bogotá u otros, siempre y cuando medie concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Capítulo y con sujeción a las normas técnicas que para la instalación y prestación de los respectivos servicios establezcan las Juntas Directivas de las Empresas de Servicios Públicos del Distrito Especial de Bogotá.
Aunque los servicios públicos que prestan las empresas distritales pueden extenderse a otros municipios, en todo caso tendrán prelación las áreas situadas al interior de los límites del Distrito Especial de Bogotá; por lo tanto, ninguna empresa podrá prestar el servicio correspondiente, a los municipios vecinos, cuando ello implique detrimento de la calidad, cantidad, cobertura, oportunidad, periodicidad y demás características determinantes de la prestación normal de los servicios dentro del Distrito Especial de Bogotá.
Esta disposición no impide que las empresas distritales de servicios públicos celebren con los municipios de que trata el inciso anterior, contratos de asesoría técnica o de ejecución de obras públicas relacionadas con la prestación de los mismos servicios.
Artículo 353º.- Servicio de acueducto y alcantarillado al exterior del Distrito Especial de Bogotá. La prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado solamente podrá autorizarse en otros municipios dentro de las áreas comprendidas por su perímetro urbano y siempre que dichos municipios cuenten con un plan de desarrollo, expedido o actualizado de conformidad con la Ley 9 de 1989, que contenga un estatuto de usos del suelo y reglamentaciones urbanísticas específicas.

La prestación de este servicio se hará directamente a los respectivos usuarios, sin perjuicio de la posibilidad de contratar con los municipios, o con sus entidades descentralizadas, la administración y cobro de las cuentas, así como la comercialización del servicio dentro de su territorio.
Quedan prohibidas las ventas de agua potable denominadas "ventas en bloque", quedando a salvo lo establecido en los contratos actualmente existentes, durante el término de su vigencia. **Ver: Artículo 9 Acuerdo 20 de 1993 Concejo D.C. Reglamenta Contratación y la Prestación de los servicios públicos a municipios vecinos de Santafé de Bogotá.**
Parágrafo 1º.- La solicitud del servicio requerirá de la aprobación previa del Concejo del respectivo municipio y su prestación podrá ser autorizada, si la Junta de Planeación Distrital conceptúa favorablemente sobre el respectivo Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo simplificado del municipio.
Parágrafo 2º.- Los costos de infraestructura de la red de acueducto y alcantarillado de los municipios a los que se refiere el presente artículo, estarán a cargo de los municipios a los que se preste el servicio, incluida la parte de dicha infraestructura que se extienda al exterior de las Áreas urbanas del Distrito Especial de Bogotá. Será también de cargo de los municipios, la extensión de la red, desde el límite del Distrito, hasta el área urbana de los respectivos municipios. **Ver Acuerdo 11 de 1997 Autoriza a la E.A.A.B. para asociarse y prestar el servicio en los municipios circunvecinos.**
Parágrafo 3º.- El incremento en la cobertura y cantidad de los servicios en los municipios donde ya se presten, en razón al crecimiento y multiplicación de los desarrollos urbanos, constituye ampliación del servicio, el cual, para poder ser prestado en las nuevas condiciones de cobertura y cantidad, requerirá de aprobación de la Junta de Planeación Distrital, previa sustentación de la conveniencia de la ampliación, que hará el representante de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ante ella, debidamente autorizado a su vez por la Junta Directiva de la respectiva empresa y siempre que no implique incremento de las denominadas "ventas en bloque".
Parágrafo 4º.- La instalación de servicios con violación de lo dispuesto en el presente artículo y sus parágrafos, hará incurso al funcionario responsable en causal de mala conducta, que se sancionará con destitución del empleo.
Artículo 354º.- Servicios de energía y alumbrado publico al exterior de las áreas urbanas. Los servicios de energía eléctrica y alumbrado público deberán prestarse de manera prioritaria en todo el territorio del Distrito Especial de Bogotá y atender inclusive las necesidades de sus áreas rurales.
La prestación del servicio de alumbrado público en los sectores de las áreas suburbanas no incorporados como nuevas áreas urbanas, así como también en las áreas rurales, dentro y fuera del Distrito Especial de Bogotá, requiere de concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a fin de que no se favorezca el desarrollo clandestino.
Artículo 355º.- Servicio de telefonía al exterior de las áreas urbanas. El servicio de telefonía deberá prestarse en todo el territorio del Distrito Especial de Bogotá y atender inclusive las necesidades de sus áreas rurales.
Artículo 356º.- Derogado expresamente Artículo 11 Acuerdo 21 de 1997 Servicio de telefonía para vivienda. Para evitar que se destinen a fines comerciales edificaciones previstas para vivienda, la Empresa de Teléfonos de Bogotá no podrá instalar más de dos líneas telefónicas por vivienda y siempre que ello implique tener que dilatar la solución de solicitudes pendientes para viviendas sin teléfono dentro del sector servido. Sólo la Junta de Planeación Distrital, a petición de la Empresa de Teléfonos de Bogotá, podrá establecer excepciones a la regla anterior, ya sea individualmente, o por zonas, o por grupos de inmuebles, según como se presente la solicitud.

Artículo 357º.- Facultades. Revístese de facultades al Alcalde Mayor de Bogotá para que dentro del término de diez y ocho meses a partir de la publicación del presente Acuerdo, elabore el plan para la prestación de los servicios públicos distritales en los municipios de la sabana y del límite oriental, el cual contendrá las restricciones y exigencias urbanísticas que se deben establecer en dichos municipios como condición para que las empresas distritales presten allí servicios públicos a cargo de ellas, de manera que el régimen para los usuarios, urbanizadores, constructores y propietarios de los inmuebles situados en territorio de otros municipios, no sea menos gravoso que el establecido dentro del Distrito Especial de Bogotá.

El plan podrá incluir la regulación de las formas asociativas y de contratación autorizadas por la ley entre municipios, o con otras entidades públicas y contendrá las instituciones y reglamentaciones que permitan a las autoridades distritales de planificación ejercer un control indirecto a la expansión urbana más allá de los limites del Distrito Especial de Bogotá, utilizando los servicios públicos que prestan las empresas distritales, como herramienta para ello.

Artículo 358º.- Restricciones para la prestación de los servicios públicos. La prestación de los servicios públicos en las áreas urbanas estará sometida a las restricciones impuestas por las limitaciones técnicas y financieras de las empresas o por el normal desarrollo de los planes de ampliación de redes.

Tales restricciones serán determinadas en cada caso por las empresas, así como su duración, pero no podrán ser de tal naturaleza que lleguen a significar en la práctica actos de denegación del servicio.

Artículo 359º.- Servicios públicos para usos urbanos y para usos no urbanos. Debe distinguirse entre la instalación y prestación de servicios públicos con el fin de que funcionen usos urbanos y la instalación y prestación de los mismos para usos no urbanos.

Al señalarse en el presente Acuerdo la posibilidad de instalación de servicios públicos como una de las características que distinguen a las áreas urbanas del Distrito Especial de Bogotá, es entendido que ello hace relación exclusivamente a la posibilidad técnica, económica y jurídica de instalación y prestación de servicios públicos en las condiciones requeridas para el desenvolvimiento normal de los usos urbanos permitidos dentro del respectivo sector.

Las empresas definirán las características y restricciones de los servicios para usos no urbanos, y no podrán prestarlos en condiciones diferentes, ni en circunstancias que favorezcan o faciliten la violación de las normas urbanísticas y el florecimiento de desarrollos urbanos ilegales o clandestinos.

Las condiciones, exigencias y restricciones para la instalación y prestación de los servicios públicos para el desenvolvimiento de usos urbanos, serán señaladas en las reglamentaciones urbanísticas que se adopten y se reflejarán en las licencias de urbanización, en las cuales figurarán, entre otros aspectos, las obligaciones específicas de propietarios y urbanizadores y, si se tratare de regímenes concertados, las obligaciones de las demás personas o entidades que sean admitidas como partícipes en la definición del desarrollo concertado del respectivo sector.

CAPÍTULO II

PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN DESARROLLOS QUE SE ENCUENTREN EN PROCESO DE LEGALIZACIÓN Y A LAS VIVIENDAS EN RELACIÓN CON LAS CUALES SE EJERCITE EL DERECHO CONSAGRADO EN EL ARTÍCULO 47 DE LA LEY 9 DE 1989.

Artículo 360º.- Prestación de los servicios públicos en los barrios, asentamientos o desarrollos en proceso de legalización. De conformidad con lo establecido en el parágrafo del Artículo 48 de la Ley 9 de 1989, el ejercicio de los derechos conferidos

por el Artículo 47 de la misma ley, está circunscrito al ámbito de las áreas urbanas. **Ver Decreto 1192 de 1997 Alcalde Mayor D.C. Reglamenta los permisos para el uso de espacio público para establecer redes de servicios públicos.**
Sin embargo, cuando se trate de barrios, asentamientos o desarrollos situados al exterior del perímetro urbano que se hallen en proceso de legalización, se podrán prestar los servicios públicos anticipada y provisionalmente, previa la autorización de la Junta de Planeación Distrital. **Ver Decreto Nacional 1507 de 1998 Se Reglamenta los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.** La autorización definitiva se entenderá impartida a partir de la culminación del proceso de legalización.
La prestación anticipada de los servicios en los términos del presente artículo, es parte del proceso de habilitación y como tal debe integrarse a las demás acciones que se adelanten con miras a la regularización de la zona, barrio, asentamiento, o desarrollo, que esté siendo objeto de legalización.
Artículo 361º.- Presupuestos para el ejercicio del derecho consagrado por el artículo 47 de la Ley 9 de 1989. Los siguientes son presupuestos básicos para el ejercicio del derecho a solicitar y obtener los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, recolección de basuras y teléfono para la vivienda, de conformidad con lo estatuido por el artículo 47 de la Ley 9 de 1989.

1º Que los peticionarios tengan interés jurídico, esto es, que aporten o soliciten la prueba de habitación, conforme a las reglas establecidas en el Código Contencioso Administrativo para el trámite de las peticiones en interés particular.

2º Que la vivienda o viviendas objeto de la solicitud se encuentren dentro de un área urbana del Distrito Especial de Bogotá, salvo las siguientes excepciones:

a. Los casos de prestación de los servicios a las viviendas rurales del Distrito Especial de Bogotá taxativamente permitidos por las reglamentaciones, en especial las que se dicten en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 166 del presente Acuerdo, evento éste en el cual podrán prestarse los servicios públicos domiciliarios en las áreas rurales y en las áreas suburbanas, a las viviendas rurales exclusivamente y con las condiciones y restricciones que se establezcan dentro de su marco técnico y reglamentario propio.

   El fraude a esta disposición por parte de los funcionarios de las empresas de servicios, consistente en autorizar la conexión o prestación de los servicios en asentamientos, loteos, o parcelaciones clandestinos de tipo urbano, con el pretexto de la prestación o instalación de los servicios a zonas o viviendas rurales, es causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

b. La prestación anticipada y provisional de servicios públicos en los barrios, asentamientos y desarrollos cuya legalización haya sido ordenada por la ley, por el Concejo Distrital, o por el Alcalde Mayor de Bogotá, en ejercicio de las facultades que le han sido delegadas, se hará con arreglo a lo dispuesto por el artículo 360 del presente Acuerdo, mientras se surte el proceso de legalización ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. **Ver Decreto 1192 de 1997 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta los permisos para el uso del espacio público para establecer redes de servicios públicos.**

Artículo 362º.- Forma que deben revestir las peticiones mediante las cuales se reclama el derecho consagrado en el artículo 47 de la Ley 9 de 1989:

1º Las peticiones deberán elevarse por escrito ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, Como se trata de varias empresas y distintos servicios, las peticiones se canalizarán a través del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

2º Las peticiones deberán estar suscritas por los peticionarios debidamente identificados, o por sus representantes, o mandatarios.

3º Al escrito se deberá acompañar un plano del sector donde se ubican las viviendas objeto de la petición, en el cual se individualice cada una de ellas,

4º Se deberá solicitar por separado cada uno de los servicios requeridos, de aquellos que han sido taxativamente enumerados en el Artículo 47 de la Ley 9 de 1989.

5º Se deberá aportar o solicitar la prueba de habitación que exige el Artículo 47 de la Ley 9 de 1989.

6º En general, las peticiones deberán cumplir con los requisitos exigidos por el Código Contencioso Administrativo para el trámite de las peticiones en interés particular.

7º Si las viviendas están situadas al exterior de las áreas urbanas y no se trata del caso de prestación de servicios a viviendas rurales de que trata el literal b, del numeral 2 del artículo anterior, se deberá solicitar la legalización del asentamiento, barrio, zona, o desarrollo dentro del cual se ubiquen las viviendas a las cuales se contraiga la petición, para que se incorpore como nueva área urbana del Distrito Especial de Bogotá, con arreglo a lo establecido en el presente Acuerdo.

8º Los interesados podrán solicitar o aportar las pruebas pertinentes a demostrar:

a. Si las viviendas a las que se contrae la solicitud son viviendas de interés social, para el efecto de aplicar lo dispuesto en el último inciso del artículo 47 de la Ley 9 de 1989.
b. En relación con los asentamientos urbanos desarrollados por las organizaciones de que trata el artículo 62 de la Ley 9 de 1989, cuando la solicitud se refiera a viviendas situadas dentro de tales asentamientos, la circunstancia eventual de existir antes del 28 de julio de 1988, para los efectos previstos en el parágrafo del artículo 48 de la misma.

Artículo 363º.- Tramite de las peticiones mediante las cuales se ejercita el derecho consagrado por el artículo 47 de la Ley 9 de 1989

A. TRAMITE DE LAS PETICIONES ANTE EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEA-CION DISTRITAL. El trámite de las solicitudes ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital será el siguiente:

1º Si no se acredita el cumplimiento de los presupuestos para la prestación del servicio de que trata el Artículo 361 del presente Acuerdo, o no se da cabal cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 362 del mismo, o en los respectivos reglamentos. el Departamento Administrativo de Planeación Distrital rechazará las peticiones, pudiendo sin embargo, antes de determinar el rechazo, decretar de oficio o a solicitud de parte interesada, pero siempre a costa de ella, las pruebas que considere necesarias para evitar decisiones inhibitorias.

2º Con el envío a las empresas de servicios públicos de la documentación respectiva, el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, deberá actualizar las cédulas catastrales correspondientes a los inmuebles en los que se encuentren las viviendas objeto de la petición, tanto en sus elementos jurídicos como físicos y económicos y deberá darles nomenclatura urbana a las mencionadas viviendas, así sea en forma provisional.

El incumplimiento de esta obligación por parte del funcionario o de los funcionarios responsables en el Departamento Administrativo de Catastro Distrital será causal de destitución de los mismos. La obligación citada deberá cumplirse dentro de un plazo máximo de dos meses posteriores a la fecha de envío de la respectiva documentación al Departamento Administrativo de Catastro Distrital por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

3º Una vez cumplido lo anterior y siempre que los documentos estén completos y en regla, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital enviará copia del expediente a cada una de las distintas empresas de servicios públicos. para que se surta la actuación prevista en los incisos segundo y tercero del artículo 47 de la Ley 9 de 1989 y enterará de ello a los interesados, fijando en cartelera visible al público una copia del oficio remisorio a las empresas, al día siguiente del envío de la actuación surtida.

B. TRÁMITE ANTE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS. El trámite de las solicitudes ante las empresas de servicios públicos será el siguiente.

1º Las empresas que nieguen las peticiones en cl evento previsto por el inciso tercero del Artículo 47 de la Ley 9 de 1989, lo harán mediante resolución motivada, previo el traslado al Personero Distrital, con arreglo a la norma legal citada y devolverán al Departamento Administrativo de Planeación Distrital toda la actuación, una vez se encuentre en firme.

2º Las empresas que acepten la petición, también lo harán mediante resolución motivada en la cual se indicará:

a. Que se accede favorablemente a la petición.
b. Que por tanto es procedente la instalación y prestación del servicio a las viviendas a las qué se contrae la petición.
c. Las condiciones, restricciones, cobertura, periodicidad, calidad, cantidad y en general las características del servicio que se podría prestar, así como cualesquiera otras circunstancias que las empresas deban indicar en relación con cada servicio en particular.
d. Si el derecho reconocido a la prestación del servicio ha sido condicionado al pago de los costos a que hubiere lugar, o si por el contrario, no existiere este condicionamiento, en virtud a que por tratarse de viviendas de interés social, el servicio fuere susceptible de ser conectado, sin que mediare la cancelación previa de los costos de instalación.
e. El valor de los costos de instalación y la distribución de los mismos por cada vivienda.
f. Si técnicamente es posible la instalación y prestación del servicio a las viviendas a las que se contrae la petición. o si el derecho reconocido queda condicionado a la posibilidad técnica de la prestación del mismo.
g. En el último evento previsto en el literal anterior, se debe indicar en qué consiste la condición, cuales son las dificultades técnicas que deben ser superadas para que la condición se cumpla y termine así la causal de suspensión del nacimiento del derecho reconocido. Deberá indicarse además, de ser posible, la época probable en la que tales dificultades quedarían superadas cuando ello dependa de la empresa, especialmente si se trata de la ejecución de sus planes y programas de expansión, en el entendido de que se trata sólo de un cálculo aproximado pues es de la naturaleza de la condición suspensiva el que el nacimiento del derecho sometido a ella dependa del acaecimiento de un hecho futuro e incierto.

3º Una vez concluido el trámite, las empresas de servicios públicos enviarán copia de las resoluciones motivadas de que tratan los numerales anteriores, con su constancia de ejecutoria, al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, junto con la actuación inicialmente remitida.

Parágrafo 1º.- Debe distinguirse entre la decisión negativa o desfavorable por razones de carácter técnico y a la cual se refiere el inciso 4 del artículo 47 de la Ley 9 de 1989, y el condicionamiento del derecho reconocido, con fundamento en la posibilidad técnica de la prestación del servicio, fenómeno que aparece regulado por el inciso 3 de la

misma norma, porque mientras la primera es una decisión definitiva en tanto subsistan los motivos técnicos aducidos, el segundo comporta el otorgamiento de un derecho sujeto a condición suspensiva, la cual solamente en caso de considerarse fallida, podría equipararse con la decisión desfavorable de carácter definitivo

Parágrafo 2º.- Cuando no existiere ninguna otra condición suspensiva de carácter técnico distinta de la falta de incorporación del sector donde se ubiquen las viviendas como área urbana y siempre que dicho sector sea susceptible de ser incorporado o legalizado de conformidad con el presente Acuerdo, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, procederá como se indica en el artículo siguiente.

Artículo 364º.- Iniciación del tramite de legalización y otras gestiones concomitantes con la conexión de los servicios ordenada en virtud del ejercicio del derecho consagrado en el artículo 47 de la Ley 9 de 1989. Si las viviendas en relación con las cuales se ha aprobado la prestación de los servicios en los términos del numeral 2 del artículo anterior, estuviesen ubicadas dentro de un desarrollo ilegal o clandestino, en particular al interior de un área suburbana susceptible de incorporarse como nueva área urbana por el procedimiento de la legalización, o si las viviendas mismas fueron edificadas sin licencia de construcción, el Departamento Administrativo de planeación Distrital procederá de la siguiente forma:

1. Preparará para la firma del Alcalde Mayor de Bogotá, previo concepto favorable de la Comisión de Mejoramiento Urbano y aprobación de la Junta de Planeación Distrital, el decreto mediante el cual se ordena la legalización del barrio, asentamiento, desarrollo, edificación o grupo de edificaciones, donde se ubiquen las viviendas a las que se contraiga la petición, así corno la prestación de los servicios públicos en los términos del Artículo 360 del presente Acuerdo, durante el trámite del proceso de legalización.
2. Una vez firmado y ejecutoriado el decreto que ordena la legalización, y si se tratare de una petición para la prestación de servicios a viviendas situadas al exterior de las áreas urbanas existentes en la fecha del decreto, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital enviará copia del mismo a cada una de las distintas empresas de servicios, para que procedan a la instalación de los servicios públicos con arreglo al artículo 360 del presente Acuerdo, en la medida en que el derecho consagrado en el artículo 47 de la Ley 9 de 1989, pendiere únicamente de la legalización como condición de orden técnico.
3. Cuando se tratare de viviendas situadas en los asentamientos humanos a los que se refiere el parágrafo del artículo 48 de la Ley 9 de 1989, no será necesario decreto que ordene la legalización, ya que se trata de una legalización ordenada por la propia Ley 9 de 1989 y la prestación de los servicios se autorizará en los términos del Artículo 360 del presente Acuerdo, sin que medie decreto.
4. Tampoco será necesario decreto cuando se tratare de viviendas situadas en zonas, barrios, asentamientos o desarrollos, cuya legalización hubiere sido ordenada por los Acuerdos 21 de 1972, 7 de 1979 y 1 de 1986 y que no se haya perfeccionado, pues para efectos de la aplicación del artículo 360 del presente Acuerdo, se entiende que se ha iniciado el proceso de legalización, desde el momento en que ésta ha sido ordenada.
5. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital preparará para la firma del Alcalde Mayor de Bogotá el proyecto de decreto mediante el cual se ordene la expropiación sin indemnización de que tratan los Artículos 53 y 54 de la Ley 9 de 1989, cuando a su juicio existieren pruebas que ameriten acudir a la institución mencionada u ordenará la práctica de las pruebas que se requieran.

6. Simultáneamente, preparará para la firma del Alcalde Mayor de Bogotá el poder o poderes judiciales que se confieren al Personero Distrital para adelantar el proceso o los procesos correspondientes de expropiación sin indemnización. El Personero Distrital podrá acopiar otras pruebas si lo considerare necesario antes de incoar la demanda y por supuesto podrá solicitar ante cl juzgado las que crea procedentes, conforme a la ley procesal.
7. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital procederá a iniciar las gestiones de asesoría a los ocupantes o poseedores de vivienda de interés social en relación con los aspectos regulados por el penúltimo inciso del Artículo 52, el penúltimo inciso del artículo 53 y el inciso primero del Artículo 58 de la Ley 9 de 1989, cuando fuere el caso.

8º Oficiará a los funcionarios que deban aplicar las sanciones urbanísticas de que trata el artículo 66 de la Ley 9 de 1989 y las demás que fueren procedentes.

En el oficio se indicará con precisión cuales son las viviendas que fueron objeto de la petición de que trata el artículo 362 del presente Acuerdo, así como la zona, barrio, asentamiento, o desarrollo, cuya legalización haya sido ordenada, si fuere el caso, a fin de que se suspendan las acciones encaminadas a la imposición de las sanciones urbanísticas con respecto a los contraventores anteriores a la determinación de legalizar, cuando por razón del proceso mismo de legalización, se prevea la desaparición de los motivos de hecho y de derecho en los que se fundarían las sanciones urbanísticas.

Si fuere necesario, se ordenará la inspección ocular y las pruebas necesarias para identificar con exactitud la zona, barrio, asentamiento, desarrollo, edificación o conjunto de edificaciones en relación con las cuales se haya ordenado la legalización.

La conexión de los servicios no sólo beneficiará a los peticionarios que hubieren hecho uso del derecho consagrado en el artículo 47 de la Ley 9 de 1989, sino a todas aquellas viviendas que fueren legalizadas

Las peticiones a las que se refiere el artículo 362 del presente Acuerdo podrán ser complementadas o adicionadas en cualquier momento dentro del trámite de obtención de los servicios regulado en el presente capítulo.

Parágrafo.- Siempre que se adelante un programa de legalización o de habilitación o cualquier gestión o averiguación relacionada con los desarrollos urbanos ilegales o clandestinos, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, deberá llevar a cabo las acciones de que trata el presente Artículo, en cuanto fueren pertinentes.

Artículo 365º.- Reglamentación de los tramites de que tratan los artículos anteriores, Corresponde al Alcalde Mayor de Bogotá reglamentar los demás aspectos atinentes al trámite de las peticiones relacionadas con el ejercicio de los derechos a los que se refiere el artículo 47 de la Ley 9 de 1989 con sujeción a las reglas contenidas en el Código Contencioso Administrativo, parte primera, libro primero.

CAPÍTULO III
PROGRAMAS DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS (ART. 50 DE LA LEY 9 DE 1989)

Artículo 366º.- Obligaciones de las entidades publicas que adelanten programas de vivienda. De conformidad con lo previsto por el artículo 50 de la Ley 9 de 1989, el Banco Central Hipotecario, el Instituto de Crédito Territorial, el Fondo Nacional de Ahorro y las demás entidades públicas de todos los órdenes cuyos estatutos contemplen la función de adelantar planes y programas de vivienda, deberán cumplir con la totalidad de las reglamentaciones urbanísticas del Distrito Especial de Bogotá, en especial con el ordenamiento contenido en el presente Acuerdo y sus reglamentos.

Ver Decreto 700 de 1991 Procedimiento para tramitar legalización urbanística, la

prestación provisional de los servicios públicos y reconocimiento de existencia de inmuebles determinados.

Artículo 367º.- Concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo a la adquisición de inmuebles por parte de las entidades publicas que pretendan adelantar programas de vivienda en dichos inmuebles. Antes de adquirir o destinar lotes para adelantar planes y programas de vivienda, o de celebrar cualquier tipo de contrato que implique la utilización de un inmueble determinado para dichos planes y programas, estas entidades deberán obtener el concepto previo y favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de manera que se garantice el cumplimiento de lo dispuesto en la última parte del artículo 50 de la Ley 9 de 1989

El incumplimiento de lo aquí dispuesto, por parte de las entidades públicas mencionadas en el artículo anterior, las hará responsables de los perjuicios que se irroguen a terceros, al Distrito Especial de Bogotá o a sus entidades descentralizadas, derivados de los errores que sean imputables a la omisión de la obligación de consultar previamente con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital la adquisición de inmuebles, con arreglo a lo dispuesto en el presente artículo. **Ver Artículo 58 Ley 388 de 1997 Ordenamiento Territorial. Adquisición de inmuebles.**

TÍTULO SEXTO

ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR PARTE DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTÁ Y DE SUS ENTIDADES DES CENTRALIZADAS PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO l0 DE LA LEY 9 DE 1989

CAPÍTULO I

ENTIDADES DESCENTRALIZADAS DEL ORDEN DISTRITAL FACULTADAS PARA ADQUIRIR INMUEBLES POR ENAJENACION VOLUNTARIA O DECRETAR SU EXPROPIACIÓN

Artículo 368º.- Entidades descentralizadas del orden distrital facultadas para adquirir por enajenación voluntaria inmuebles urbanos o suburbanos y para decretar su expropiación. Las siguientes entidades descentralizadas del orden Distrital quedan expresamente facultadas para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles urbanos y suburbanos, para el cumplimiento de las actividades enumeradas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, tal como se indica a continuación: **Ver: Artículo 63 Ley 388 de 1997 y s.s. Ordenamiento Territorial. Expropiaciones por vía administrativa.**

1º La Caja de Vivienda Popular y el Fondo de Ahorro y Vivienda Distrital, FAVIDI, para los efectos indicados en los literales a-, b., ll., m-, i-, j., y n., del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, exceptuándose el Fondo de Ahorro y Vivienda Distrital, FAVIDI para efectos del literal m.

2º La Corporación La Candelaria, para los efectos indicados en los literales c., i., y j., del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, dentro del sector de su jurisdicción.

3º El Instituto de Desarrollo Urbano, para los efectos indicados en los literales c., d., e., f., g., i., j., k., y o, del artículo l0 de la Ley 9 de 1989.

4º La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para los efectos indicados en los literales c. , d., e., g., i., j., k., y o., del artículo 10 de la Ley 9 de 1989.

5º La Empresa de Energía de Bogotá, para los efectos indicados en los literales c, d., e., g., i., j., k., y o., del artículo 10 de la Ley 9 de 1989.

6º La Empresa de Teléfonos de Bogotá, para los efectos indicados en los literales c., d., e., f., g., h.., i., j., k., y o., del artículo 10 de la Ley 9 de 1989.

7º La Empresa Distrital de Servicios Públicos, para 105 efectos indicados en los literales e., g., i., j., y k., del artículo 10 de la Ley 9 de 1989.

8º El Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte, para los efectos indicados en los literales f., i., y k., del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, en los aspectos atinentes a su objeto específico.

9º El Instituto Distrital de Cultura y Turismo, para los efectos indicados en los literales f., i., y k., del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, en los aspectos atinentes a su objeto específico.

10º El Jardín Botánico, para los efectos indicados en los literales f., i., y k., del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, en los aspectos atinentes a su objeto específico.

11º Los fondos de Seguridad. Bomberos, Salud Mental, FONDATT y en general todos los fondos organizados como entidades descentralizadas, para los efectos indicados en los literales f., g., h., i., j., y k., del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, en los aspectos atinentes al objeto específico de cada uno de ellos.

12º La Empresa Metro S. A., para los efectos indicados en los literales e., h., i., j., y k., del artículo l0 de la Ley 9 de 1989.

Artículo 369º.- Ampliación del objeto de las entidades descentralizadas del Distrito Especial de Bogotá mencionadas en el artículo anterior. Las Entidades Descentralizadas del Orden Distrital mencionadas en cada uno de los numerales del artículo anterior, quedan estatutariamente facultadas para desarrollar las actividades a las que se hace referencia expresa en relación con cada una de ellas, al citar los distintos literales del Artículo l0 de la Ley 9 de 1989.

Artículo 370º.- El Distrito Especial de Bogotá como adquiriente de inmuebles para desarrollar los fines previstos por el artículo l0 de la ley novena de 1989 y para decretar su expropiación. Es entendido que, en todo caso, el Distrito Especial de Bogotá, podrá adquirir por enajenación voluntaria inmuebles de las áreas urbanas y suburbanas o decretar su expropiación, con la sola autorización de la Junta Asesora y de Contratos, para el cumplimiento de los fines previstos por el Artículo l0 de la Ley 9 de 1989.

De conformidad con lo estatuido por el artículo 21 de la aludida ley, en caso de expropiación, tampoco habrá necesidad de que ésta tenga que ser ordenada por el Concejo Distrital.

Artículo 371º.- Autorización al Alcalde Mayor de Bogotá para delegar las facultades relacionadas con la adquisición y expropiación de inmuebles. Autorizase al Alcalde Mayor de Bogotá para delegar en Secretarios u otros funcionarios la facultad de adquirir por enajenación directa en nombre del Distrito Especial de Bogotá inmuebles para los fines previstos por el Artículo 10 de la Ley 9 de 1989 y para decretar su expropiación.

La delegación puede conllevar la facultad de ejercer el derecho de preferencia en el evento previsto por el último inciso del artículo 76 de la Ley 9 de 1989.

Los delegados tendrán las mismas restricciones y estarán sometidos al cumplimiento de los mismos requisitos que tendría el delegante, en particular la autorización de la Junta Asesora y de Contratos de la administración; la delegación conlleva, además, la responsabilidad correspondiente.

Artículo 372º.- Certificaciones expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital para los efectos del artículo 12 de la Ley 9 de 1989. Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice por las entidades mencionadas en este artículo o por el Distrito Especial de Bogotá, en desarrollo de la Ley 9 de 1989, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en las reglamentaciones urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo y en la disposiciones que lo reglamenten

Cuando no se conozcan con precisión los inmuebles objeto de adquisición, sino que simplemente deban adquirirse para la realización de algún programa a cargo de las entidades mencionadas en los artículos 368 y 370 del presente Acuerdo, dichas

entidades harán las consultas en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital encaminadas a que éste indique los sectores de la ciudad, dentro de los cuales es jurídicamente posible, técnicamente más acertado y urbanísticamente más conveniente, la ubicación de los establecimientos para los cuales se requieran los inmuebles que se pretenda adquirir.
Con base en el concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, las entidades mencionadas en los artículos 368 y 370 procederán a buscar y a seleccionar los inmuebles, obteniendo en relación con ellos la información técnica, económica, jurídica, física y cartográfica que permita identificarlos con precisión y evaluar su idoneidad para los fines perseguidos.
Del expediente formado con la información de que trata el inciso anterior se dará traslado al Departamento Administrativo de Planeación Distrital para que, si fuere procedente, expida la certificación de que trata el inciso 1 del artículo 12 de la Ley 9 de 1989, en relación con los inmuebles ya debidamente individualizados y precisados.
Una vez expedida la certificación antes mencionada se podrán iniciar los trámites regulados por los artículos 13 a 19 de la Ley 9 de 1989 y en general, todos aquellos que formen parte del proceso de negociación directa. No obstante, en los eventos previstos por el último inciso del artículo 12 de la misma ley, no se requerirá la certificación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, pero, el hecho excepcional consistente en que no se requiera tal certificación, no implica que las entidades no estén obligadas a cumplir con la totalidad de las reglamentaciones urbanísticas, especialmente las atinentes al uso del suelo urbano y a la viabilidad o aptitud de las estructuras.
Artículo 373º.- Pago del precio de los inmuebles adquiridos por negociación voluntaria. El precio máximo de adquisición, cualquiera que sea la entidad adquiriente, será fijado por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital y las condiciones mínimas de pago serán las indicadas en el Artículo 29 de la Ley 9 de 1989.
Cuando en los Presupuestos de las entidades mencionadas en el presente Artículo se aprueben programas que impliquen adquisición de inmuebles, dichos presupuestos contendrán las previsiones necesarias para la atención del pago del precio, ya sea en dinero efectivo, o al menos bajo las modalidades de pago diferido de que tratan los artículos 29, 30, 78, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105 y 121 de la Ley 9 de 1989.
Autorízase al Distrito Especial de Bogotá y a las entidades mencionadas en el Artículo 368 del presente Acuerdo, para que emitan "Pagarés de Reforma Urbana" y "Bonos de Reforma Urbana" en cuantía necesaria, a fin de proveer los fondos requeridos para el pago de los inmuebles que se adquieran para el desarrollo de las actividades previstas por el Artículo 10 de la Ley 9 de 1989.
Autorízase al Distrito Especial de Bogotá y sus entidades descentralizadas para avalar o garantizar los Pagarés y para garantizar los Bonos a los que se refiere el Inciso anterior.
En cumplimiento de las facultades otorgadas al Concejo Distrital por el numeral 13 del Artículo 13 del Decreto Nacional 3133 de 1968, delégase en la Comisión de Hacienda y Presupuesto del Concejo Distrital la función de aprobar el monto de cada emisión de Pagarés y Bonos, con arreglo a lo dispuesto por los Artículos 100 y 103 de la Ley 9 de 1989.
NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993 artículo 180.
La aprobación se impartirá con fundamento en estudio que presente la Administración, en el cual se demuestre la capacidad de pago de la entidad emisora, previo concepto favorable del Contralor Distrital y previa autorización de la Junta Asesora y de Contratos de la Administración, en el caso en que el Distrito Especial de Bogotá sea la

entidad emisora, avalista o garante, o de las respectivas Juntas o Consejos Directivos, en el caso en que lo sean las entidades descentralizadas mencionadas en el Artículo 368 del presente Acuerdo.

CAPÍTULO II
DERECHO DE PREFERENCIA EN LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA LOS FINES ESTABLECIDOS POR LOS LITERALES B., D., E., M., N., y O DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9 DE 1989.

Artículo 374º.- Delimitación de zonas para el ejercicio del derecho de preferencia. La definición de zonas del territorio distrital en el interior de las áreas urbanas y suburbanas, para el
ejercicio del derecho de preferencia de que tratan los artículos 73 a 76 de la Ley 9 de 1989, se hará, según el caso, conforme a las siguientes reglas:

a. Para el cumplimiento de los fines indicados por el literal b del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, serán las que se establezcan como zonas apropiadas para adelantar planes de vivienda de interés social. Las zonas a las que se refiere el presente literal podrán ser señaladas en los planes Zonales, en los Planes y Programas de Renovación Urbana, en los Programas de Habilitación o de Adaptación de Tierras, Suburbanas y en los Decretos en los que se sometan sectores del territorio al Tratamiento General de desarrollo o a los Tratamientos Especiales de incorporación y de Renovación Urbana, según sea el caso.

b. Para el cumplimiento de los fines indicados por el literal d del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, serán las que se establezcan como zonas de las áreas urbanas y suburbanas en las que se ubican terrenos, que por su falta de idoneidad inmediata para definir su desarrollo en usos urbanos por razones de orden técnico, jurídico, o económico, pueden constituirse en reservas apropiadas para el desarrollo futuro de la ciudad, una vez superados los inconvenientes técnicos, las restricciones económicas, o las limitaciones jurídicas. Las zonas a las que se refiere el presente literal podrán ser señaladas en los planes zonales, en los planes y programas de renovación urbana, en los programas de habilitación o de adaptación de tierras suburbanas, en los programas de desarrollo integrado y en los decretos que desarrollen normas sobre incorporación, o en los que los adicionen o modifiquen.

c . Para el cumplimiento de los fines establecidos por el literal e del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, serán las que se establezcan como zonas de reserva necesarias para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos.

Las zonas a las que se refiere el presente literal podrán ser señaladas en los planes sectoriales, en los planes zonales, en los planes y programas de renovación urbana, en los programas de habilitación o de adaptación de terrenos suburbanos, en los programas de desarrollo integrado y en los decretos en los que se sometan sectores del territorio a los tratamientos de que trata el presente Acuerdo, o en los que los adicionen o modifiquen, en especial los tratamientos especiales cuya finalidad sea la de servir a la protección de los valores urbanísticos tutelados por las normas del primer nivel de zonificación.

d. Para el cumplimiento de los fines establecidos por el literal m del artículo l0 de la Ley 9 de 1989, serán las que establezcan como zonas para la reubicación de asentamientos humanos situados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos.

Las zonas a las que se refiere el presente literal podrán ser señaladas en los planes sectoriales de vivienda, en los planes y programas de renovación urbana, en los programas de habilitación o de adaptación de tierras suburbanas, en los programas de desarrollo integrado y en los decretos en los que se sometan sectores de

territorio a los tratamientos de incorporación y de renovación urbana de que trata el presente Acuerdo, o en los que los adicionen
o modifiquen.

e. Para el cumplimiento de los fines establecidos por el literal n, del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, serán las que se establezcan como zonas requeridas para la ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios.

Las zonas a las que se refiere el presente literal, deberán corresponder a los sectores precisos que ocupen los inmuebles que señale el Concejo Distrital como de desarrollo prioritario o de construcción prioritaria en cumplimiento del presente Acuerdo, con sujeción a lo establecido en los planes sectoriales, en particular los de vivienda, en los planes y programas de renovación urbana, en los programas de habilitación o de adaptación de tierras suburbanas y en los programas de desarrollo integrado, que se adopten mediante Acuerdo de esta Corporación.

f. Para el cumplimiento de los fines establecidos por el literal o del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, serán las que se establezcan como zonas requeridas para la ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

Las zonas a las que se refiere el presente literal podrán ser señaladas en los planes sectoriales, en particular los de vivienda, en los planes y programas de renovación urbana, en los programas de habilitación o de adaptación de terrenos suburbanos y en los programas de Desarrollo integrado, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el literal anterior, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo.- No se podrá establecer zona ninguna de las que trata el presente artículo, sin que existan las previsiones presupuestales que permitan el ejercicio oportuno del derecho de preferencia.

Artículo 375º.- Determinación de los inmuebles objeto de adquisición y derecho de preferencia dentro de las zonas delimitadas conforme al artículo anterior. Una vez definidas las zonas a las que se refiere el artículo anterior, las entidades que gozan del derecho de preferencia según los artículos 73 y 76 de la Ley 9 de 1989, procederán en la forma indicada por el artículo 74 de la misma Ley.

La determinación precisa de los inmuebles respecto de los cuales se, ejercerá el derecho de preferencia se hará con base en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, en los actos que en dicho folio aparezcan inscritos y en los estudios de títulos que se efectúen instancias de las entidades interesadas en adquirir los inmuebles.

La resolución motivada de que trata el Artículo 74 de la Ley 9 de 1989, indicará con precisión los linderos, el número de folio de matrícula. de los inmuebles, la cédula catastral, el nombre de los propietarios y de todos los que tengan derechos reales inscritos conforme a los certificados de libertad y tradición que expidan las oficinas de registro de instrumentos públicos de Bogotá, los nombres de quienes figuren como propietarios o poseedores ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, los títulos de adquisición que figuren en el certificado del registrador, los actos constitutivos de gravámenes, etc.

La resolución antes aludida será notificada personalmente a los interesados, con aplicación de lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo y será publicada en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de que trata el presente Acuerdo, sin perjuicio de las publicaciones que deben hacerse en los medios de comunicación con arreglo al citado código.

A los actos de inscripción de las resoluciones en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá les es aplicable lo dispuesto en el último inciso del artículo 44 de Código Contencioso Administrativo.

La inscripción de la resolución motivada a la que se refiere el aludido artículo 74 de la Ley 9 de 1989, se hará sólo una vez ejecutoriada, lo cual se demostrará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, con constancia de ejecutoria que se hará por escrito en el ejemplar de dicha resolución que se remita a dicha oficina, o en hoja adherida a él, constancia en la que se indicará la fecha y circunstancias de la notificación o notificaciones, de la fijación y desfijación del edicto o edictos, si hubiere sido el caso, con arreglo a lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 44 del Código Contencioso Administrativo, de las publicaciones, en el evento previsto, por el artículo 46 del mismo estatuto, etc.

Si se hace uso del recurso de reposición se enviará. a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá también una copia del acto mediante el cual se desate el recurso con su respectiva constancia de ejecutoria.

Una vez inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, la resolución motivada a la que hace referencia el artículo 74 de la Ley 9 de 1989, no se podrá inscribir ningún título traslaticio de dominio de los inmuebles a los que aluda la citada resolución, sin la constancia que presente el interesado de haber cumplido la obligación prevista en el Artículo 73 de la citada ley, lo cual se probará con certificación suscrita por el Secretario General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, cuando la oferta se hubiere dirigido al Alcalde Mayor de Bogotá como representante legal del Distrito Especial de Bogotá, o del funcionario destinatario de la oferta, si el Alcalde Mayor de Bogotá hubiere hecho delegación en ejercicio de la autorización conferida por el artículo 371 del presente Acuerdo, o del representante legal del establecimiento público de que trata el artículo 70 de la Ley 9 de 1989, cuando fuere el caso.

Contra las resoluciones motivadas de que trata el Artículo 74 de la Ley 9 de 1989 procederá únicamente el recurso de reposición ejercido conforme lo dispone el Código Contencioso Administrativo.

Procede igualmente la revocación directa, con arreglo a las normas del Código Contencioso Administrativo atinentes a la misma.

Artículo 376º.- Oferta de los inmuebles que son objeto del derecho de preferencia. Los propietarios podrán hacer la oferta de venta de los inmuebles afectados por las resoluciones de que trata el artículo anterior, en cualquier tiempo después de proferida la resolución respectiva.

Artículo 377º.- Ejercicio del derecho de preferencia. El derecho de preferencia se ejercerá conforme lo dispone el artículo 76 de la Ley 9 de 1989

Cuando sea el Distrito Especial de Bogotá la entidad que ejercite el derecho de preferencia por conducto del Alcalde Mayor de Bogotá o su delegado, se requerirá la previa autorización de la Junta Asesora y de Contratos de la Administración.

El precio de compra de los inmuebles y las condiciones de pago se sujetarán a lo dispuesto por el Capítulo III de la Ley 9 de 1989; en lo pertinente, será aplicable lo dispuesto en el Capítulo anterior a las adquisiciones que se lleven a cabo como resultado del ejercicio del derecho de preferencia.

CAPÍTULO III

BANCO DE TIERRAS DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTÁ

Artículo 378º.- Facultades para la creación del banco de tierras del Distrito Especial de Bogotá. Facultase al Alcalde Mayor de Bogotá para que dentro del término de doce meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, cree el "Banco de Tierras del Distrito Especial de Bogotá" y adopte sus estatutos, o asigne a entidades ya existentes las funciones definidas por la Ley de Reforma Urbana para los Bancos de Tierras.

En el primero de los eventos previstos en el inciso anterior, el ejercicio de las facultades se sujetará a las siguientes disposiciones:

1. El Banco de Tierras del Distrito Especial de Bogotá será un establecimiento público del orden distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, conforme a lo establecido en el Capítulo VII de la Ley 9 de 1989 y demás normas concordantes.
2. El Banco de Tierras del Distrito Especial de Bogotá tendrá como objeto:

a. La adquisición, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, de los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en los literales b, c, d, e, k, ll, m y o del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, lo cual constituirá su objeto principal.
b. La adquisición, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, de los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el literal anterior, obrando el Banco de Tierras como partícipe en la realización de programas de renovación urbana, de habilitación, o de adaptación de terrenos suburbanos.
c. La adquisición de los inmuebles necesarios para cumplir con los demás fines que se señalen en sus estatutos; en ejercicio de las presentes facultades.
d. La adquisición de inmuebles, por encargo, para el Distrito Especial de Bogotá, o para sus entidades descentralizadas, o para cualesquiera otras entidades, o para las sociedades y personas jurídicas que se formen para el cumplimiento de fines y objetivos análogos a los del Banco de Tierras, o para la realización de proyectos de reajuste de tierras, o de integración inmobiliaria, para los fines señalados por el artículo 10 de la Ley 9 de 1989.
e. La intermediación de cualquier clase, para la adquisición, enajenación u otras transacciones relacionadas con inmuebles.
f. La participación en contratos de sociedad, fiducia, cuentas en participación, u otras formas asociativas para la realización de proyectos de reajuste de tierras, o de integración inmobiliaria y, en general, la asociación. con otras entidades públicas o privadas para el cumplimiento de sus objetivos.
g. La promoción de planes y programas de desarrollo, de renovación urbana, de habilitación, o de adaptación de terrenos suburbanos, o cualesquiera otros.
h. La administración, organización y manejo de operaciones relacionadas con los derechos transferibles de desarrollo y construcción de que trata el artículo 68 de la Ley 9 de 1989, una vez sea reglamentada la materia.
i. Los demás objetivos que señalen las normas que se contengan en los decretos por medio de los cuales se haga uso de las facultades que confiere este artículo.

3º Para todos los efectos jurídicos, el domicilio del Banco de Tierras será la ciudad de Bogotá, pero la junta directiva podrá crear y convenir domicilios especiales cuando las leyes lo permitan y para los fines que se determinen en los actos respectivos.

4º La dirección y administración del establecimiento público estará a cargo de una Junta Directiva y un Gerente General.

5º La Junta Directiva estará integrada así:

- Por el Alcalde Mayor de Bogotá o su delegado.
- Por el Director del Departamento Administrativo de planeación Distrital.
- Por el Secretario de Hacienda del Distrito Especial de Bogotá.
- Por el Tesorero del Distrito Especial de Bogotá.
- Por cuatro delegados elegidos por el Concejo Distrital, con sus respectivos suplentes personales.

Presidirá la Junta Directiva el Alcalde Mayor de Bogotá y en su ausencia la presidirá el Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Podrán asistir a la Junta Directiva, con voz pero sin voto, el Contralor y el Personero, o sus delegados.
6º El Banco de Tierras tendrá un Gerente General, que será su representante legal. El gerente general deberá asistir, con voz pero sin voto, a la Junta Directiva.
7º La representación legal podrá ser delegada en los Sub-Gerentes con arreglo a las normas que se contengan en los decretos por medio de los cuales se haga uso de las facultades que confiere este artículo.
8º El Gerente General será un empleado público de libre nombramiento y remoción del Alcalde Mayor de Bogotá.
9º El salario del gerente será fijado por la Junta Directiva cada dos años y nunca podrá ser superior al 90% de lo que como salario devengue el Alcalde Mayor de Bogotá para la liquidación de sus prestaciones sociales.
10º El patrimonio del Banco de Tierras estará constituido principalmente, por:

- Los inmuebles urbanos y suburbanos que adquiera a cualquier título.
- Los bienes vacantes que se encuentren dentro del territorio del Distrito Especial de Bogotá.
- Las donaciones que reciba.
- El rendimiento de sus propias inversiones.
- Los terrenos ejidales los cuales perderán su carácter de tales al ingresar al patrimonio del Banco de Tierras.
- Los aportes, apropiaciones, traslados y transferencias que le efectúen otras entidades públicas.
- El producto de la venta de los inmuebles de su propiedad, así como los intereses y rendimientos, provenientes del otorgamiento de plazos para el pago del precio.
- Los honorarios, rentas, comisiones y otros ingresos que perciba como resultado de su gestión y por la administración y manejo de los derechos de que trata el Artículo 68 de la Ley 9 de 1989.
- Las costas que se recauden en los procesos en los que sea parte el Distrito Especial de Bogotá y se haga acreedor a ellas.
- El producto de las multas que se impongan con arreglo al artículo 66 de la Ley 9 de 1989, el cual le será transferido por la Tesorería Distrital en el mes siguiente a su recaudo.
  Estos fondos los destinará el Banco de Tierras a la financiación de programas de reubicación de habitantes en zonas de alto riesgo, programas en los cuales es esencial la adquisición, conforme al literal m. del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, de aquellos inmuebles destinados a reubicar a los mencionados habitantes.
  Si no existen programas de reubicación de habitantes en zonas de alto riesgo, el Banco de Tierras destinará los fondos para la adquisición de inmuebles con destino a lograr la realización de los demás objetivos indicados en el Artículo 70 de la Ley 9 de 1989**. Ver: Artículo 1 literal e) Acuerdo 3 de 1997 Concejo D.C. Se crean los certificados de transformación urbana.**
- El 50% del producto del impuesto de Parques y Arborización, el cual se destinará exclusivamente para ser invertido en planes y programas de vivienda popular y será transferido directamente por la Tesorería Distrital al Banco de Tierras a más tardar en el mes siguiente al de su recaudo.
- Un porcentaje del producto de la contribución de desarrollo municipal que se determinará en las normas de los decretos mediante los cuales el Alcalde Mayor de Bogotá haga uso de las facultades que le confiere este artículo.
- La totalidad de los ingresos en especies inmobiliarias provenientes de las donaciones en pago a título de contribución de desarrollo municipal, en el evento previsto por el artículo 110 de la Ley 9 de 1989.

- El 50% del Impuesto de Estratificación Socio-económica, para el cumplimiento del propósito señalado por el literal b del artículo 114 de la Ley 9 de 1989.
- El producto de los empréstitos que obtenga; los ingresos por la colocación y negociación de Bonos de Reforma Urbana; por la emisión y negociación de Pagarés de Reforma Urbana, así como por cualesquiera otras operaciones de crédito.
- Los demás bienes, rentas, e ingresos que adquiera a cualquier título.

11º Al Banco de Tierras le serán aplicables en lo pertinente, las normas contenidas en los tres capítulos anteriores. Mientras no sea creado el Banco de Tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá el Distrito Especial de Bogotá, con arreglo a lo dispuesto al respecto en el capítulo anterior.

12º Las facultades conferidas por medio del presente artículo se extienden al señalamiento de las funciones del Banco de Tierras y de sus órganos y dependencias, así como la adopción de su régimen laboral.

13º El Banco de Tierras tendrá un régimen especial de contratación que le permita cumplir con celeridad y eficiencia con las funciones propias de su objeto, régimen para cuya adopción se extienden también las presentes facultades, de suerte que estará contenido en los decretos que se dicten en ejercicio de las mismas.

Parágrafo 1º.- Autorizase al Alcalde Mayor de Bogotá para contratar los estudios que requiera para el ejercicio de las facultades que se le confieren por medio del presente artículo y para efectuar las operaciones y modificaciones presupuestales que demande la puesta en marcha del Banco de Tierras del Distrito Especial de Bogotá, previa aprobación de la Comisión de Presupuesto y Hacienda del Concejo Distrital.

Parágrafo 2º.- En todo caso, el Alcalde Mayor de Bogotá, antes de ejercer las facultades conferidas en el escrito anterior deberá presentar un informe al Concejo Distrital en donde dé a conocer las razones en virtud de las cuales opta por una de las alternativas propuestas, sin perjuicio de lo dispuesto en el
parágrafo primero del artículo 545 del presente estatuto.

TÍTULO SÉPTIMO
TRATAMIENTOS
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 379º.- Normas generales. Se definen como "Normas Generales", las reglamentaciones urbanísticas contenidas en la Ley y en los Acuerdos Distritales, particularmente éste. **Ver Acuerdo 20 de 1997 Concejo D.C. Ajusta las normas urbanísticas vigentes para el Distrito Capital.**

Artículo 380º.- Normas específicas. Se definen como "Normas Específicas", las reglamentaciones urbanísticas contenidas en los decretos reglamentarios del presente acuerdo, dictados con arreglo a lo establecido para los distintos tratamientos allí regulados.

Estos decretos se denominan "Decretos de Asignación de Tratamiento" . **Ver Acuerdo 20 de 1997 Concejo D.C. Ajusta las normas urbanísticas vigentes para el Distrito Capital.**

Artículo 381º.- Tramitación de áreas. Se entiende por tramitación de un área, inmueble, o grupo de inmuebles, el conjunto de las gestiones que se adelanten para obtener licencias de urbanización de terrenos, así como para obtener licencias de construcción, ampliación modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones.

Artículo 382º.- La adopción de normas específicas como requisito para la tramitación de áreas. Mientras un inmueble o conjunto de inmuebles no se encuentre dentro de un

sector que cuente con normas específicas, no se podrá adelantar la tramitación de Áreas a la que se refiere el artículo anterior.
Desde que un sector cuente con normas específicas, se podrán adelantar allí los procesos de desarrollo por urbanización, desarrollo por construcción y desarrollo integral de que trata el título siguiente, con sujeción a las licencias que se expidan para el efecto.
Parágrafo.- Para el efecto del tránsito de normatividad, el cual tiene lugar con ocasión de la expedición del presente Acuerdo, serán aplicables, conforme a lo dispuesto en el Sub-Capítulo 5 del Título Octavo, como normas especificas para la tramitación de áreas, las normas vigentes con anterioridad, mientras no sean derogadas, subrogadas o modificadas.
Artículo 383º.- Tratamiento. El tratamiento es la posibilidad reglamentaria de adoptar normas específicas que impliquen un manejo diferenciado de las reglamentaciones urbanísticas por sectores en el interior de las áreas urbanas y dentro de las zonas de las áreas suburbanas que sean objeto de incorporación como nuevas áreas urbanas, con arreglo al presente Acuerdo.
En especial, el tratamiento, como forma de manejo diferenciado de Áreas, hace relación a la reglamentación de aspectos del ordenamiento físico susceptibles de cuantificación, gradación, restricción, bonificación, incentivo o en general la de aquellos que admitan diversas formas de regulación sectorizada.
También es posible, por sectores, que dichos decretos adopten manejos diferenciados de las normas y de los procedimientos para tramitar un inmueble o conjunto de inmuebles, cuando las conveniencias lo aconsejen.
Si en los decretos mediante los cuales se asignan tratamientos a determinados sectores no se establece un manejo diferenciado del trámite, es entendido que éste se regirá por las normas de procedimiento que se establezcan para la tramitación general de áreas.
Artículo 384º.- Concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital para la asignación de tratamientos. Los diferentes tratamientos se asignan a un determinado sector por decreto del Alcalde Mayor de Bogotá, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital.
La Junta de Planeación podrá excluir determinados sectores o áreas del requisito de estudiarlos y emitir con respecto de ellos concepto favorable, previo a la expedición de los decretos de asignación de tratamiento, cuando a su juicio ello no sea necesario y convenga al mejor funcionamiento de la junta. **Ver Acuerdo 20 de 1997 Concejo D.C. Ajusta las normas urbanísticas vigentes para el Distrito Capital. Decreto 332 de 1992 Distrital. Decreto 215 de 1997 Distrital. Decreto 758 de 1998 Distrital.**
Artículo 385º.- Relaciones entre los decretos de asignación de tratamiento y las formas comunes de reglamentación de los acuerdos distritales. Los decretos reglamentarios tienen, por regla general, el mismo ámbito espacial de aplicación de las normas que son objeto de reglamentación, no constituyen formas de sectorización para el manejo diferenciado de la norma urbanística, ni asignan tratamientos.
Estos decretos se denominan Decretos Reglamentarios Comunes o Generales, a fin de distinguirlos de los decretos de asignación de tratamiento, mediante los cuales se reglamenta específicamente un sector.
Los decretos de asignación de tratamiento son una manifestación concreta de la zonificación, puesto que es inherente a ellos el manejo diferenciado de la norma especifica, mediante la adopción de reglamentaciones urbanísticas espacialmente limitadas para que rijan al interior de determinadas áreas o sectores del territorio distrital, con sujeción a los tratamientos de que trata el presente Acuerdo y a los

diversos aspectos regulados en el mismo para los tres niveles de zonificación que se establecen en el Título Primero de la parte especial.
Los decretos reglamentarios comunes son disposiciones idóneas para llenar los vacíos que presenten las normas especificas contenidas en los decretos de asignación de tratamiento, pues estos últimos se consideran normas especiales en relación con los primeros.
Además, mientras los decretos de asignación de tratamiento no sean expedidos con arreglo al presente Acuerdo, no procederá la tramitación de áreas.
Se exceptúan los desarrollos que hayan sido o sean objeto de legalización, en donde será posible tramitar áreas una vez esté en firme la resolución del Departamento Administrativo de
Planeación Distrital, por medio de la cual se acojan las normas específicas del desarrollo legalizado, o se modifiquen, aclaren, adicionen, o subroguen, conforme lo dispone el artículo siguiente. **Ver Decreto 735 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Asigna y reglamenta tratamiento general de actualización en las áreas urbanas; Decreto 332 de 1992 Decreto 920 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Asigna tratamientos.**
Artículo 386º.- Normas especificas en los desarrollos que sean objeto de legalización. Las normas particulares de los desarrollos que hayan sido o sean objeto de legalización, serán adoptadas en la forma establecida por el artículo 3 del Acuerdo 1 de 1986, o sea mediante resolución del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
Dichas normas podrán ser modificadas, aclaradas, adicionadas o subrogadas de la manera indicada en el inciso anterior, aunque originalmente hayan sido adoptadas bajo la forma de decretos o resoluciones del Alcalde Mayor de Bogotá, u otros tipos de actos administrativos provenientes de cualesquiera entidades o funcionarios del orden distrital.
Artículo 387º.- Aspectos comunes a todos los decretos de asignación de tratamiento. Independientemente de la categoría de tratamiento de la que se trate, todo decreto de asignación de tratamiento, deberá contener lo siguiente:

1. La mención de ser decreto reglamentario del presente Acuerdo.
2. La mención expresa del tratamiento asignado al sector objeto de reglamentación.
3. Cuando fuere el caso, se deberá indicar si se dio un proceso previo de concertación antes de llegar a la norma y quienes fueron los partícipes a lo largo de este proceso.
4. El señalamiento del ámbito espacial de aplicación, o sea el área dentro de la cual rigen sus normas, expresada con precisión.
5. Como parte integrante de las normas de los decretos de asignación de tratamiento, la adopción, si ello fuere necesario, de un plano oficial a escala 1:10.000 con indicación de coordenadas y cotas de nivel.
6. Si el señalamiento del ámbito espacial implica modificación de planos oficiales adoptados en decretos anteriores que conserven su vigencia en una parte de su área inicial, deberá hacerse mención de las normas que se modifican o subrogan y deberá adoptarse un nuevo plano oficial ajustado, que sustituya al primero.
7. La definición, si fuere necesaria, de los términos técnicos que se requieran para la cabal comprensión y aplicación del decreto. Las definiciones adoptadas en normas vigentes no pueden ser modificadas, aunque sí aclaradas o complementadas.

Las definiciones adoptadas en los Acuerdos Nos. 7 de 1979, 14 de 1975 y en los demás ordenamientos derogados, podrán ser tenidas como guía para la elaboración

de las definiciones de que trata el presente numeral y en general como instrumento de interpretación de las reglamentaciones urbanísticas, para determinar su naturaleza, alcance, significado, etc.

Cuando se prescinda de incluir en los decretos de asignación de tratamientos, definiciones de los términos técnicos, podrá acudirse a las que se adopten en los decretos reglamentarios comunes.

8º Las normas específicas del área o sector objeto de reglamentación.

9º Las obligaciones que se deben imponer en las respectivas licencias a propietarios, urbanizadores, constructores y partícipes en el proceso de definición del desarrollo.

Cuando se prescinda de incluir en los decretos de asignación de tratamiento las obligaciones que se deben imponer en las respectivas licencias a propietarios, urbanizadores, constructores y otros partícipes, podrá hacerse remisión a las que se adopten en los decretos reglamentarios comunes.

Parágrafo lº.- Para los tratamientos especiales de conservación histórica, artística, urbanística o arquitectónica, el plano oficial de que trata el numeral 49 podrá ser a escalas que permitan mayor detalle que la escala 1:10.000.

De igual manera, con respecto a todos los demás tratamientos regulados en el presente Acuerdo, se podrán adoptar planos oficiales complementarios del plano 1:10.000, cuando las conveniencias lo aconsejen.

Parágrafo 2º.- En un mismo decreto de asignación de tratamiento se podrán demarcar subsectores o ejes identificados si fuere preciso también en los planos, al interior de los cuales las normas difieran de las demás, dentro de un mismo sector de tratamiento reglamentado.

Parágrafo 3º.- Cuando un inmueble sin urbanizar no admita divisiones, conforme al Subcapítulo 6 del Capítulo II del Título siguiente, o cuando su propietario no tenga interés en dividirlo y se encuentre dentro de áreas susceptibles de ser sometidas a distintos tratamientos, se entenderá que todo el inmueble debe ser sometido a las normas de un solo tratamiento, en el siguiente orden de preeminencia:

- Tratamiento especial de preservación del sistema orográfico. **Ver Decreto 12 de 1997 Alcaldía Mayor D.C. Asigna tratamiento especial a predios rústicos del área suburbana de los Cerros Orientales de la ciudad.**
- Tratamiento especial de preservación del sistema hídrico.
- Tratamiento de incorporación en áreas suburbanas de expansión.
- Tratamiento de incorporación en áreas suburbanas de transición.
- Tratamiento de desarrollo.

Artículo 388º.- Publicidad de los proyectos de decreto de asignación de tratamientos. Todos los proyectos de decreto de asignación de tratamiento, serán publicados por una sola vez en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra por lo menos en el mes anterior a aquel al que se presente a la Junta de Planeación Distrital para su estudio y concepto y si no lo requiriere, en el mes anterior a la fecha de su expedición, a fin de que la ciudadanía pueda conocerlos y debatirlos, antes de su adopción.

Así mismo, se hará una publicación en un diario de amplia circulación que informe sobre la existencia del proyecto de decreto de asignación de tratamiento e indique el área o sector dentro la cual será aplicable, a fin de que quien tenga interés en conocerlo en detalle, acuda al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, o adquiera el ejemplar de la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

La Junta de Planeación Distrital podrá reglamentar procedimientos y oportunidades para que tengan lugar audiencias en las que se oiga a las personas interesadas, que tengan reparos o sugerencias en relación con los proyectos de que trata el inciso anterior, a fin de ilustrar su criterio antes de tomar una decisión.

Artículo 389º.- Publicación de los decretos de asignación de tratamiento Los decretos de asignación de tratamiento entrarán a regir a partir de su publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.
Tanto en este caso como en el anterior no será necesario publicar los planos oficiales de los sectores correspondientes al ámbito espacial de aplicación de los decretos. Bastará indicar con precisión los días, horas y lugares en los que dichos planos podrán consultarse o en los que será posible solicitar copias auténticas, a costa del peticionario.
Artículo 390º.- Información al Departamento Administrativo de Catastro Distrital. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital deberá enviar un ejemplar de cada decreto de asignación de tratamiento al Departamento Administrativo de Catastro Distrital junto con una copia de los planos oficiales correspondientes dentro de los cinco días siguientes a su ejecutoria, para lo de competencia de este último
Artículo 391º.- Régimen impositivo y concertado como sistemas de llegar a la norma específica. Se dirá que hubo régimen concertado en la producción de las normas específicas, cuando se ha culminado un proceso previo de concertación con las personas y entidades a quienes el gobierno distrital, por intermedio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, les haya reconocido interés jurídico serio para aceptarlas como partícipes en la concertación.
Habrá régimen impositivo cuando el gobierno distrital llega directamente a la norma específica.
En lo pertinente, serán aplicables a todas los procesos de desarrollo de que trata el título siguiente las normas contenidas en el Capítulo VIII del Título Tercero de la parte especial del presente Acuerdo.

CAPÍTULO II
DISTINTAS CATEGORÍAS DE TRATAMIENTOS

Artículo 392º.- Tratamientos generales y tratamientos especiales. Los tratamientos se dividen en tratamientos generales y tratamientos especiales.
Los tratamientos generales son aplicables a todas las áreas urbanas que no están sometidas a los tratamientos especiales. Los tratamientos se clasifican en las siguientes categorías: **Ver Decreto Nacional 1507 de 1998 Se reglamenta los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.**

A. TRATAMIENTOS GENERALES:
- Tratamiento general de desarrollo.
- Tratamiento general de actualización. **Ver Decreto 923 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Asigna tratamiento general a un sector del D.C..**

A. TRATAMIENTOS ESPECIALES DEL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN:
- Tratamiento especial de preservación del sistema orográfico.
- Tratamiento especial de preservación del sistema hídrico.
- Tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística.

A. TRATAMIENTOS ESPECIALES DEL SEGUNDO NIVEL DE ZONIFICACIÓN:
- Tratamiento especial de incorporación.
- Tratamiento especial de renovación urbana.

Artículo 393º.- Tratamiento general de desarrollo. Las normas específicas que se adopten dentro del marco del tratamiento general de desarrollo son aplicables a los inmuebles urbanizables no urbanizados al interior de todas las áreas sin desarrollar que estén fuera del ámbito de las normas propias de los tratamientos especiales**. Ver Decreto 737 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Asigna y reglamenta tratamiento general de desarrollo en las áreas urbanas del Distrito.**

Artículo 394º.- Tratamiento general de actualización. Las normas específicas que se adopten dentro del marco del tratamiento general de actualización son aplicables a los lotes edificables no edificados o a los lotes con edificios susceptibles de ser demolidos para su reedificación, o de obtener licencias de adecuación, situados al interior de todas las áreas desarrolladas para las que se adopten normas específicas que difieran de las normas originales del sector o desarrollo y que estén fuera del ámbito de aplicación de las normas propias de los tratamientos especiales. **Ver Decreto 735 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Asigna y reglamenta tratamiento en las áreas urbanas**

Artículo 395º.- Tratamiento especial de preservación del sistema orográfico. El tratamiento especial de preservación del sistema orográfico es el aplicable para la regulación específica de las distintas formas de desarrollo dentro de los sectores de las áreas suburbanas pertenecientes al sistema orográfico, determinadas en el Capítulo X del Título Segundo de la parte especial, así como las áreas a las cuales se refiere el literal k del artículo 173 del presente Acuerdo. **Ver Decreto 12 de 1997 Alcaldía Mayor D.C. Asigna tratamiento especial de preservación a predios rústicos ubicados en el área suburbana de los Cerros Orientales.**

Artículo 396º.- Tratamiento especial de preservación del sistema hídrico. El tratamiento especial de preservación del sistema hídrico es el aplicable para la regulación específica de las distintas formas de desarrollo dentro de los sectores de las áreas urbanas y suburbanas situadas en la zona de influencia del sistema hídrico con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo VII del Título Segundo del presente Acuerdo. **Ver Decreto 329 de 1992 Alcaldía Mayor D.C. Plan de Ordenamiento Físico borde Occidental y su sistema hídrico.**

El ámbito espacial de tales zonas de influencia será determinado de manera motivada, en las mismas normas específicas que asignen el tratamiento especial de que trata el presente Artículo.

Artículo 397º.- Tratamiento especial de incorporación. El tratamiento especial de incorporación es el aplicable para la regulación específica de las distintas formas de desarrollo dentro de los sectores de las áreas suburbanas, excluidas aquellas a las que se refieren los dos artículos anteriores. **Ver Decreto 12 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Asigna tratamiento al Tintal Central).**

Artículo 398º.- Tratamiento especial de renovación urbana. Es el aplicable para la regulación específica de las distintas formas de desarrollo dentro de los sectores sometidos a planes y pro gramas de renovación urbana y de habilitación, de conformidad con lo establecido en los Capítulos XII y XIII del Título Tercero del presente Acuerdo.

Artículo 399º.- Finalidad de los tratamientos. Es inherente como finalidad esencial de los decretos de asignación de tratamiento, dentro de las áreas susceptibles de ser sometidas a los diversos tratamientos, tanto los generales como los especiales, la definición y precisión territorial de los sectores que constituyan ámbito espacial de aplicación de las normas específicas que se adopten para su manejo diferenciado.

Los tratamientos generales cumplen con la finalidad de regular el desarrollo adecuado de las áreas urbanas, así como la actualización de su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general de todos los demás aspectos que son propios del urbanismo y del ordenamiento físico.

Los tratamientos especiales cumplen con la finalidad, mediante la adopción de normas específicas de regular adecuadamente el desenvolvimiento de las actividades urbanas, el desarrollo y actualización de las áreas que poseen valores y estructuras tutelados por las normas generales de los niveles primero y segundo de zonificación, para los cuales han sido expresamente instituidos.

Artículo 400º.- Reglamentaciones específicas en los casos de legalización. En todos los casos de legalización previstos por los acuerdos distritales y por la ley, las normas específicas serán adoptadas en la forma prevista por el Artículo 3 del Acuerdo 1 de 1986 o sea mediante Resolución del Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Cuando el uso para el cual se legalice un desarrollo esté prohibido o esté catalogado como compatible dentro del sector al cual pertenece dicho desarrollo, o cuando éste se encuentre al interior de un área suburbana, la resolución del Departamento Administrativo de Planeación Distrital por medio de la cual se adoptan normas urbanísticas para el desarrollo objeto de legalización, requerirá para su validez de la previa autorización de la Junta de Planeación Distrital, autorización que deberá citarse en la parte motiva de la resolución y se probará con copia auténtica de la parte pertinente del acta de la sesión respectiva, a solicitud de cualquier persona o autoridad interesada.

Al someterse un desarrollo legalizado a determinado programa de habilitación, las normas específicas adoptadas por las resoluciones de que trata el presente Acuerdo podrán ser modificadas o actualizadas dentro del contexto del tratamiento de renovación urbana. En los demás casos, la actualización se hará mediante resolución del Departamento Administrativo de planeación Distrital que modifique, adicione o subrogue la resolución original, expedida con las mismas formalidades y requisitos, exigidos a aquella.

Artículo 401º.- Interrelación normativa entre las normas de los tratamientos generales y los especiales. Las normas específicas, reglamentarias de sectores a los que les sean aplicables el tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, o el tratamiento especial de preservación del sistema hídrico o los tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística, se someterán a lo dispuesto en las normas generales del presente Acuerdo que regulan los aspectos pertinentes a la preservación del sistema orográfico o del sistema hídrico o a la conservación del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico o urbanístico en el Título II de la Parte Especial y en las demás disposiciones concordantes.

Para la reglamentación específica de las áreas que deban estar sometidas a los tratamientos especiales, sólo en el evento de ausencia de normas aplicables a dichos tratamientos, los decretos de asignación de tratamiento reglamentarán los aspectos urbanísticos necesarios para la tramitación de las áreas dentro del marco y con las restricciones y limitantes propias de los tratamientos generales.

Lo dispuesto en el inciso anterior es aplicable a los tratamientos especiales de incorporación y de renovación urbana.

Los programas de renovación urbana en los sectores y edificaciones de que trata el inciso primero de este artículo, se adoptarán dentro del contexto de los tratamientos especiales allí enumerados, dada la prevalencia de las normas del primer nivel de zonificación.

Artículo 402º.- Tutela de los valores urbanísticos del primer nivel de zonificación atinentes a la defensa, preservación y generación de espacio publico. Los aspectos atinentes a la protección. preservación, conservación, producción, adecuación, dotación y equipamiento de las zonas viales, de las zonas calificables como cesión tipo A de las urbanizaciones, o

como cesión para zonas de servicios públicos, o como elementos naturales y arquitectónicos de las edificaciones constitutivos de espacio público y en general los demás elementos que lo conforman, serán objeto de reglamentación específica dentro del contexto de los distintos tratamientos, tal como se determina en el Título siguiente con sujeción a las demás normas que regulan la materia.

TÍTULO OCTAVO
NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS URBANAS Y DE LOS SECTORES DE LAS ÁREAS SUB-URBANAS QUE SE INCORPOREN COMO NUEVAS ÁREAS URBANAS.
CAPÍTULO I
FORMAS DE DESARROLLO

Artículo 403º.- Desarrollo por urbanización. La actuación sobre las áreas sin urbanizar para urbanizarlas, se denomina "Proceso de Desarrollo por Urbanización".

En las áreas suburbanas, el desarrollo por urbanización comprende una gama de actuaciones más diversa que en las áreas urbanas, actuaciones que se inician desde las acciones de incorporación, conforme se dispone en los Capítulos VI a XII del Título Tercero de la Parte Especial, en concordancia con las disposiciones contenidas en el Título V de la misma. **Ver Decreto 12 de 1997 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta proceso de desarrollo por urbanización y construcción de un predio ubicado en área suburbana de los cerros orientales.**

Artículo 404º.- Desarrollo por construcción. Las actuaciones sobre las áreas urbanizadas sin edificar, o sobre las áreas reedificables, para levantar sobre ellas construcciones o edificios, así como las actuaciones para efectuar en construcciones o edificios existentes, obras de modificación, ampliación, adecuación o reparación son diversas manifestaciones del denominado "Proceso de Desarrollo por Construcción".

Artículo 405º.- Desarrollo integral. La conjunción de las formas de actuación de que tratan los dos artículos anteriores, en cabeza de una misma persona o entidad o por distintas personas pero como una misma unidad de gestión, se denomina "Proceso de Desarrollo Integral".

Artículo 406º.- Áreas desarrollables sin desarrollar. Son los terrenos urbanizables, o los lotes edificables, que no han tenido proceso de desarrollo por urbanización o por construcción, situados en las áreas urbanas y en los sectores de las áreas suburbanas que, en uno y otro caso, tengan normas especificas que permitan definir su desarrollo para el desenvolvimiento de usos urbanos, bien sea mediante el proceso de desarrollo por urbanización, así se trate sólo de la modalidad de desarrollo progresivo, o bien mediante el proceso de desarrollo por construcción, o bien mediante el de desarrollo integral reglamentado en el presente Acuerdo.

Los predios situados dentro de las áreas de las que trata el inciso anterior son calificables, para los efectos legales y reglamentarios, como "Inmuebles urbanizables no urbanizados" o como "Inmuebles Edificables no Edificados", según la situación en la que se encuentren.

CAPÍTULO II
DESARROLLO POR URBANIZACIÓN
Sub-Capítulo 1º
Aspectos Generales

Artículo 407º.- Urbanización. Urbanización es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto situado al interior de las áreas urbanas o dentro de los sectores de las áreas suburbanas sometidos a Tratamiento de Incorporación, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos, de conformidad, con los reglamentos vigentes en la materia. **Ver: Artículo 36 Ley 388 de 1997 y s.s. Ordenamiento Territorial. Actuación Urbanística pública; Decreto Nacional 1507 de 1998 Se reglamentan los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.**

Los predios situados dentro de terrenos que han cumplido su proceso de desarrollo por urbanización, se denominan "predios urbanizados" y, en la medida en que cuenten con normas especificas que permitan construir edificaciones sobre ellos para el desenvolvimiento de usos urbanos, se denominan "predios edificables".
Por regla general, los predios urbanizados son edificables Cuando se advierta que un predio o conjunto de predios, ha sido urbanizado conforme a reglamentaciones vigentes para la época en la que se adelantó el proceso de urbanización, o que fue legalizado, pero por deficiencias en el proceso de reglamentación urbanística del área, no cuenta con normas específicas que enmarquen la actividad edificadora, o aquellas sean insuficientes como soporte para la expedición de licencias, deberá corregirse tal deficiencia mediante reglamentación que contenga las reformas, adiciones o modificaciones necesarias de las normas originales y si fuere preciso, éstas podrán ser subrogadas en su totalidad.
Esta reglamentación se efectuará dentro del marco del proceso de desarrollo por construcción de que trata el capítulo siguiente. **Ver Decreto 12 de 1997 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta proceso de desarrollo por urbanización y construcción de predios suburbanos de los Cerros Orientales.**
Artículo 408º.- Urbanización en desarrollo. Urbanización en desarrollo es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y durante la vigencia de la misma.
La caducidad o expiración de la licencia o de los plazos en ella contenidos, permitirá determinar si los responsables del proceso de desarrollo han dado cumplimiento oportuno a sus obligaciones y compromisos.
Artículo 409º.- Áreas urbanizadas. A partir de la expedición del presente Acuerdo, se considerarán urbanizados los terrenos en los que, de conformidad con las normas especificas de los tratamientos de desarrollo, incorporación o preservación de los sistemas orográfico e hídrico, se culminen las obras de
urbanismo y se haga entrega de ellas, así como de las zonas de cesión, a satisfacción de las autoridades encargadas de recibirlas, siempre y cuando se trate de la modalidad de urbanización denominada "Proceso de Desarrollo Normal", que se define más adelante.
También se consideran urbanizados:

a. Los terrenos del Distrito Especial de Bogotá, que fueron urbanizados en la misma modalidad de "Proceso de Desarrollo Normal", con anterioridad al presente Acuerdo, conforme a las reglamentaciones urbanísticas vigentes entonces.
b. Los terrenos desarrollados en la modalidad de "Desarrollo Progresivo" que hayan completado su proceso de mejoramiento, en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro.
c. Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que hayan sido objeto de legalización, que completen los procesos de habilitación y regularización en lo que hace relación a obras de urbanismo y cesiones al espacio público, o que no requieran de dichos procesos.

Artículo 410º.- Aspectos que comprenden las normas que regulan el proceso de desarrollo por urbanización. El desarrollo por urbanización regula los aspectos mediante los cuales se establecen las bases físicas la infraestructura y el sistema de espacio publico requeridos para el funcionamiento de usos urbanos y la ulterior construcción de edificaciones aptas para tales usos.
Los mencionados aspectos son:

1. Los atinentes a las modalidades de adelantar las urbanizaciones, ya por desarrollo normal, o ya por desarrollo progresivo.

2. Los atinentes a la definición, ejecución, dotación, mantenimiento y utilización del sistema vial arterial.
3. Los atinentes a la definición, ejecución y dotación, del sistema vial local.
4. Los atinentes a la definición, ejecución y dotación del sistema de zonas recreativas y de equipamiento comunal.
5. Los atinentes a la definición, ejecución, dotación, mantenimiento y utilización de los sistemas de infraestructura de servicios públicos, comprendidos tanto las redes locales, como la parte de los planes maestros que se deba ejecutar en el respectivo desarrollo.
6. Los atinentes a la definición, ejecución, dotación y mantenimiento de obras especiales requeridas por un sector en particular, dadas sus características, tales como rellenos, explanaciones, puentes peatonales, estaciones de bombeo, instalaciones locales para la disposición y tratamiento de residuos sólidos. **Ver Acuerdo 2 de 1993 Concejo D.C. Dicta medidas para protección del suelo Artículo 1 Parágrafo 2 exige estudio hidráulico y geotécnico**.
7. Los atinentes a la subdivisión, parcelación, loteo y segregación predial.
8. Los atinentes a la reglamentación de los trámites y procedimientos para la obtención de licencias de urbanización.

Parágrafo.- DEFINICIONES

ÁREA BRUTA URBANIZABLE: Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

ÁREA NETA URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arte-área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y las zonas para servicios públicos. (Canales, líneas de alta tensión, etc.). ÁREA ÚTIL: Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías locales principales y las; zonas verdes y comunales de cesión.

Sub-Capítulo 2º
Modalidades de Urbanización

Artículo 411º.- Modalidades de realización del proceso de urbanización. Los procesos de urbanización podrán adelantarse en la modalidad de "Desarrollo Normal" o en la modalidad de "Desarrollo Progresivo".

Artículo 412º.- Urbanización por desarrollo normal. Es la modalidad del desarrollo por urbanización mediante la cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas dentro del plazo de vigencia de la licencia de urbanización y como requisito previo a la expedición de licencias de construcción. **Ver Oficio referenciado No. 1-1998-41063. D.A.P.D. Licencia de construcción y urbanismo. CJA14801998**

El "Desarrollo Normal" es la modalidad corriente de desarrollo por urbanización, previsible por las normas específicas que se adopten para todos los terrenos urbanizables del Distrito Especial de Bogotá, cualquiera que sea cl tratamiento al que esté sometida un Área.

Artículo 413º.- Urbanización por desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar. Desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, es una modalidad de desarrollo por urbanización, que permite la entrega de una urbanización residencial, su parcelación y la venta de los lotes resultantes, para iniciar el desarrollo por construcción, partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, que se van completando gradualmente hasta alcanzar niveles normales de infraestructura física, como soporte de las actividades que allí se adelanten.

Los planes sectoriales de los distintos servicios públicos darán la base para establecer cuales son las obras de infraestructura y saneamiento que se consideran básicas en los distintos sectores del Distrito Especial de Bogotá y cuales son las características de dicha estructura y de las obras que permitan calificarla como normal.
El desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, es una modalidad de excepción dentro del proceso de desarrollo por urbanización, previsible como norma específica solo para las áreas susceptibles de ser sometidas a los tratamientos de desarrollo e incorporación y en ningún caso a las áreas sin
urbanizar, que deben ser objeto de los tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográfico e hídrico de la ciudad.
La posibilidad de adelantar desarrollos en esta modalidad, siempre que esté permitido por las normas específicas adoptadas como requisito para la tramitación de las áreas, será determinada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en la respectiva licencia de urbanización, previo concepto favorable de las empresas de servicios públicos
Artículo 414º.- Obligaciones de urbanizadores y propietarios en la modalidad de desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar. Cuando se pretenda adelantar un proceso de urbanización por desarrollo progresivo, deberá presentarse a consideración del Departamento Administrativo de Planeación Distrital un programa de las obras y su tiempo de ejecución, así como también de las soluciones que se propongan para suplir las deficiencias en servicios mientras se completan dichas obras.
Las licencias de urbanización deberán reflejar las obligaciones y compromisos de los urbanizadores, sus delegados, fideicomisarios o sucesores, así como los plazos y garantías que deben constituir en favor del Distrito Especial de Bogotá y de sus entidades descentralizadas para amparar su cumplimiento, sin perjuicio de las obligaciones de orden legal o contractual que contraigan, con los adquirentes de los lotes o parcelas privados resultantes del proceso de urbanización, con las personas o entidades administradoras de los inmuebles de la comunidad de adquirentes, o sus representantes y mandatarios, o con terceros.
Excepcionalmente, y con la finalidad de que puedan ser ofrecidos lotes a menor precio del que tendrían como parte de urbanizaciones adelantadas en la modalidad de desarrollo normal, podrá autorizarse el desarrollo progresivo, sin que el urbanizador adquiera compromiso específico de culminar las obras, quedando éstas a cargo de los adquirentes de los lotes o parcelas privados resultantes del proceso de urbanización, a fin de que en el futuro se completen por el sistema de valorización, o por programas de regularización, o de renovación, o a través de formas asociativas de la comunidad de vecinos, o por cualquier otro sistema legalmente admisible.
En el evento previsto en el inciso anterior, deberá expresarse con claridad en la respectiva licencia de urbanización y en los permisos de venta que se otorguen en cumplimiento de las normas emanadas de la Ley 66 de 1968, del Decreto Nacional 78 de 1987 y de las disposiciones legales que los modifiquen y sus reglamentos, hasta donde llegan las responsabilidades de los urbanizadores, cuales son las obras requeridas para completar el desarrollo, cuales los plazos y condiciones para su ejecución y cuales las garantías.
Artículo 415º.- Áreas de cesión al espacio publico en la modalidad de desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar. La modalidad de desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, no autoriza a establecer en los reglamentos del sector, manejo diferenciado en la magnitud, proporción, dimensiones y características básicas naturales de las áreas de cesión, en forma tal que se permita, con el pretexto del desarrollo progresivo, ceder terreno al espacio público en

condiciones que no se sujeten a las exigidas por las normas específicas para cualquier modalidad de desarrollo, pero sí podrá reglamentarse el manejo diferenciado con respecto a la dotación, equipamiento y adecuación del espacio público, de manera que puedan completarse las obras en el futuro.

Artículo 416º.- Urbanización por desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto que sean objeto de legalización. Desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto, es el proceso mediante el cual, las áreas, asentamientos, barrios o desarrollos legalizados o en proceso de legalización, deben ser objeto de mejoramiento, por habilitación o regularización y en los cuales se dan, entre otras, una o varias de las situaciones siguientes:

a) Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos, indispensables para la digna subsistencia de sus habitantes,

b) Que no goce a cabalidad de los servicios señalados por las reglamentaciones de la ciudad.

c) Que el proceso de loteo no haya tenido aprobación ni licencia de construcción de obras de urbanismo.

Artículo 417º.- Urbanización por desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto, distintos de los desarrollos legalizados o en proceso de legalización. También se podrá incluir en las normas específicas que se adopten para los distintos tratamientos de que trata el presente Acuerdo, la modalidad de desarrollo progresivo en sectores de desarrollo Incompleto, en aquellas urbanizaciones legales adelantadas con anterioridad al presente Acuerdo por desarrollo progresivo, para las que no se hayan previsto los sistemas de normalización, o que habiéndolos previsto, no hubieran sido llevados a cabo y en las urbanizaciones adelantadas por desarrollo normal en que los urbanizadores y propietarios hubieren incumplido sus obligaciones y compromisos.

Parágrafo.- En los casos de que tratan este artículo y el anterior, se adoptarán planes y programas de habilitación conforme a lo dispuesto en los Capítulos XII y XIII del Título Tercero de la parte especial y demás normas concordantes.

Sub-Capítulo 3º

Conformación del Sistema Vial Arterial en las Urbanizaciones

Artículo 418º.- Origen de las áreas para la conformación del sistema vial arterial. Todo predio ubicado parcial o totalmente sobre una zona de reserva vial del plan vial arterial deberá segregar esta zona del resto del terreno para transferirla a la entidad encargada de la ejecución de la vía. Si se trata de un terreno urbanizable de conformidad con el presente Acuerdo, deberá ceder a titulo gratuito una proporción del área a ceder, tal como se indica más adelante, como requisito para la obtención de licencia de urbanización.

Si es la entidad encargada de la ejecución de la vía la que expresa cl interés en la adquisición del área antes de que se inicien las gestiones para urbanizar el predio, bien porque el propietario, aunque se trate de un inmueble urbanizable no urbanizado, no se haya propuesto su desarrollo inmediato, o porque el predio no sea urbanizable, la entidad podrá negociar toda el área a segregar conforme lo dispone la Ley 9 de 1989, o proceder a su expropiación.

En este caso, para obtener después licencia de urbanización o de subdivisión del inmueble, el interesado, sea que se trate del mismo propietario o de un adquirente posterior, deberá restituir en dinero efectivo a la entidad encargada de la ejecución de la vía que hubiere pagado en su totalidad el área objeto de cesión, una suma equivalente a la proporción de cesión obligatoria que le hubiera correspondido ceder para la ejecución de la vía a título gratuito en el evento de urbanizar, suma que será determinada conforme a avalúo actualizado del Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

El propietario que desee evitar los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, podrá voluntariamente ceder la proporción desde un principio aunque no esté interesado o no pueda solicitar licencia de urbanización.

Lo dispuesto en el presente artículo es sin perjuicio del ordenamiento contenido en el Capítulo VII del Título Segundo de la parte especial, para los efectos allí regulados.

Artículo 419º.- Proporción del área de cesión obligatoria para la conformación del sistema vial arterial. En las normas específicas que se adopten como requisito para tramitar las áreas, se determinará:

1º La proporción del área de los predios que deba ser entregada como cesión obligatoria a título gratuito para la ejecución del plan vial arterial en aquellos predios en los que se hayan previsto zonas de reserva vial para dicho plan, proporción que será la siguiente en los distintos tratamientos:

a. Tratamiento de desarrollo: El 7% del área bruta del terreno.
b. Tratamiento de incorporación: Entre el 4% y el 12% del área bruta del terreno, de manera que los márgenes más bajos sitúen en los sectores de las áreas suburbanas dentro de los cuales el interés público sea el de contribuir a disminuir los costos de urbanización.
c. Tratamiento especial de preservación del sistema orográfico: Entre el 10% y el 15% del área bruta del terreno, teniendo en cuenta la variación de los costos de urbanización dadas las características diversas de la topografía. Cuando se trate de zonas de rehabilitación de canteras la proporción podrá disminuir hasta un 5%.

El cálculo de las áreas a las que se refiere el presente numeral se hará con base en la sección transversal de la vía que incluye calzadas, andenes y separadores en caso de haberlos. Sólo en el evento excepcional regulado en el siguiente numeral, se incluirá la franja de control ambiental como parte de la sección transversal de la vía.

2º Si la franja de control ambiental forma o no parte de la sección transversal de la vía.

Como regla general las franjas de control ambiental de la malla vial arterial a las cuales hace referencia el presente artículo, constituyen áreas de cesión obligatoria gratuita, parte de la cual es computable como cesión tipo A, determinable por las normas específicas entre un 3% y un 5% del área neta urbanizable.

Excepcionalmente y con el solo objeto de disminuir en sectores específicos los costos de urbanización, podrán tenerse como parte de la sección transversal de la vía, lo cual será materia de definición en los respectivos decretos de asignación de tratamiento.

3º El ancho de la franja de control ambiental, situada a lo largo de los dos costados de la vía, así:

a. Tratamiento de desarrollo: Entre 8 y l0 metros.
b. Tratamiento de incorporación: Entre 5 y 15 metros.
c. Tratamiento especial de preservación del sistema orográfico: El ancho se determinará teniendo en cuenta las características topográficas de terreno, con un mínimo de 5 metros.

4º Las obras de adecuación, dotación y equipamiento que deben tener las franjas de control ambiental.

Sub-Capítulo 4º
Conformación del Sistema Vial Local en las Urbanizaciones

Artículo 420º.- Origen de las áreas para la conformación del sistema vial local. En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial local de uso público que debe tener las siguientes características generales:

1. Que constituya una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
2. Que los accesos de las vías locales a las del plan vial arterial sean planteados de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
3. Que exista acceso de las vías locales a las zonas verdes y comunales.
4. Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público o del plan vial no sean superiores a cuatro hectáreas, cuando se trate de desarrollos residenciales.

En las normas específicas del tratamiento especial de preservación del sistema orográfico se podrán establecer excepciones a lo dispuesto en el inciso anterior.

5º Que el sistema vial local prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular, peatonal, ciclovias, alamedas u otros, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento, de conformidad con los planes zonales.

Artículo 421º.- Idoneidad de la infraestructura y obras del sistema vial local. Así como se consagra la aptitud o viabilidad de las edificaciones para los usos permitidos, se requiere también de la aptitud del entorno sometido a la influencia de determinados establecimientos como requisito para su funcionamiento.

Por tanto, en los decretos de asignación de tratamiento se podrán adoptar reglamentaciones especiales, que garanticen la idoneidad de los sistemas viales locales para el

desenvolvimiento de determinados usos permitidos, que requieran de particulares características y especificaciones técnicas, o de diseño, o de equipamiento de las zonas viales.

En el tratamiento de incorporación de sectores de las áreas suburbanas de transición no se permitirán planteamientos que incluyan vías locales de uso público de las características correspondientes a la clasificación V7, V8 y V9. En estos sectores se tendrán los siguientes anchos mínimos para los diferentes tipos de vías:

a. Vías de acceso y penetración a los barrios: Ancho mínimo 25 metros (V-3 especial).
b. Vías locales principales de los barrios: Ancho mínimo 22 metros (V-4).
c. Vías locales secundarias de los barrios: Anchos entre 15 y 18 metros (V-5 y V-6)

Cuando se den usos distintos del residencial a lo largo de las vías, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá determinar anchos mayores. **Ver Decreto 12 de 1997 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta proceso de desarrollo por urbanización y construcción de predios suburbanos localizados en los Cerros Orientales.**

Artículo 422º.- Definición de la sección transversal de las zonas viales locales y su diseño. Corresponderá a los urbanizadores presentar los planteamientos de diseño de las zonas viales conforme a las exigencias que al respecto haga el Departamento Administrativo de Planeación Distrital o que se contengan en las normas específicas, con base en el uso de la vía, proyección de tráfico y las demás condiciones de la estructura urbana del sector.

Los planteamientos del urbanizador deben contener todos los aspectos de adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación de las zonas viales.

En sectores en los que los planes zonales de ordenamiento físico traten aspectos atinentes al diseño de las zonas viales locales y en particular las vías, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital hará las exigencias encaminadas a que se lleve a la realidad el propósito del respectivo plan zonal.

Sub-Capítulo 5º
Conformación de los Sistemas Públicos de Áreas Verdes y de Equipamiento Comunal en las Urbanizaciones

Artículo 423º.- Cesiones "Tipo A". De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y de la ciudad, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias a los sistemas viales.

Las áreas de que trata el presente capítulo se denominan genéricamente "Cesiones Tipo A".

El 50% de estas cesiones deberán ubicarse en un solo globo de terreno.

Artículo 424º.- Proporción del área de cesión obligatoria en las áreas de actividad múltiple y en los ejes y zonas de actividad múltiple que se definan para las áreas suburbanas de expansión. En las áreas de actividad múltiple con tratamiento de desarrollo y en los ejes y zonas de actividad múltiple que se definan para las áreas suburbanas de expansión, sin distinción de usos, la proporción del área de cesión obligatoria para la conformación de los sistemas de que trata este capítulo se graduará en los respectivos decretos de asignación de tratamiento, entre el 12% y el 15% del área neta urbanizable.

Parágrafo.- Para los proyectos que se acojan a la modalidad de "Desarrollo Integral", el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, podrá reducir esta cesión hasta el 10% en los siguientes casos:

a. Cuando se presenten planteamientos arquitectónicos en los que la cesión al espacio público de elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados urbanizados, sea de particular interés para el desenvolvimiento de la actividad urbana del sector, de tal manera que en el proceso de desarrollo por construcción, se complemente el sistema general de espacio público y comunal.

b. Cuando el urbanizador adquiera la totalidad o parte de una zona verde del sector de la respectiva área de actividad múltiple, que haya sido señalada previamente por el gobierno distrital, a través de planes zonales o programas de renovación urbana, o por la comunidad organizada de propietarios, como la más apropiada para el sector.

El urbanizador podrá también vincularse a la adecuación, dotación, equipamiento, administración y mantenimiento del inmueble o inmuebles a los que se refiere el presente literal.

Corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinar la equivalencia entre el incentivo que se concede y la vinculación del urbanizador a la empresa común.

Artículo 425º.- Proporción del área de cesión obligatoria en los ejes y zonas de actividad múltiple que se definan para las áreas suburbanas de transición. Lo dispuesto en el artículo anterior se aplica igualmente a los ejes y zonas de actividad múltiple de los sectores con tratamiento de incorporación de las áreas suburbanas de transición, pero con los siguientes porcentajes:

Cesión tipo A: Entre el 15% y el 17% del área neta urbanizable,

Cesión mínima para el desarrollo integral en los casos previstos en el parágrafo del artículo anterior: El 12% del área neta urbanizable.

Artículo 426º.- Proporción del área de cesión obligatoria para la conformación de los sistemas de que trata este capitulo en las áreas de actividad especializada. En las normas específicas que se adopten como requisito para tramitar estas áreas, se determinará la proporción del área de los predios que deba ser entregada como cesión tipo A, así:

1º Tratamiento de desarrollo y tratamiento de incorporación
en las áreas suburbanas de expansión:

a. Uso residencial: Entre el 17% y el 25% del área neta urbanizable.

b. Otros usos: Entre el 15% y el 20% del área neta urbanizable.

2º Tratamiento de incorporación en las áreas suburbanas de transición:

a. Uso residencial: Entre el 20% y el 30% del área neta urbanizable.
b. Otros usos: Entre el 17% y el 25% del área neta urbanizable.

3º Tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográfico e hídrico:

a. Uso residencial: Entre el 15% y el 35% del área neta urbanizable.
b. Otros usos: Entre el 10% y el 25% del área neta urbanizable.

Artículo 427º.- Criterios para la graduación de los porcentajes de que tratan los artículos anteriores. Los decretos de asignación de tratamiento graduarán los porcentajes establecidos en los artículos anteriores, teniendo en cuenta su importancia urbanística, al relacionarlos con:

- El hecho de que se adelante desarrollo integral.
- La presencia e intensidad de los usos complementarios y compatibles cuando se trate de áreas o zonas de actividad especializada.
- El hecho de que entre el 80% y el 100% de las áreas de cesión tipo A queden en un sólo globo.
- El hecho de que las áreas de cesión tipo A se integren con otras pertenecientes a urbanizaciones colindantes.
- El porcentaje de áreas de terreno de utilización comunitaria, o áreas tipo B.
- La densidad habitacional, ocupación y alturas permitidas, y la intensidad del uso principal.
- La presencia e intensidad de usos complementarios y compatibles.

Artículo 428º.- Distribución de las áreas de cesión tipo a en diversas formas del uso publico. Las áreas correspondientes al sistema de cesiones de que trata este capítulo podrán ser asignadas a la conformación o complementación de diversas formas de uso público, así;

A. A formas recreativas de uso público y de equipamiento comunal público.

B. A formas de uso público complementarias, bien sea del propio sistema recreativo de uso público y de equipamiento comunal público, o bien del sistema vial local.

Parágrafo 1º.- La distribución de que trata el presente artículo, se establecerá en las normas específicas, conforme a lo siguiente:

1º En áreas con tratamiento de desarrollo y con tratamiento de incorporación: En todo desarrollo residencial se deberá destinar por lo menos el 75% del área total de cesión tipo A a la conformación de los sistemas recreativos y de equipamiento comunal; en desarrollos con otros usos éste porcentaje será, mínimo del 65%.

2º En áreas con tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, la totalidad de las áreas de cesión tipo A se destinará al uso recreativo pasivo.

Parágrafo 2º.- Cuando no se haga uso de la posibilidad de destinar parte de las cesiones tipo A a las formas de uso público de que trata el literal B del presente Artículo, el porcentaje correspondiente podrá ser pagado en dinero con destino al Fondo Rotatorio de Zonas Verdes o la entidad que haga sus veces a elección del urbanizador, salvo que las normas específicas dispongan cosa distinta al respecto.

Artículo 429º.- Cesiones tipo A destinadas a los sistemas recreacional publico y de equipamiento comunal publico. Las áreas de cesión tipo A correspondientes a estos sistemas se destinarán a los siguientes elementos que los conforman, según se determine en las normas específicas:

A. Uso recreativo: Parques y zonas verdes recreacionales, plazas, plazoletas y campos deportivos abiertos.

B. Equipamiento comunal público:

1º Instalaciones de servicios comunitarios, entre otros, los que se enumeran a continuación:

- Culturales
- Religiosos del grupo 1 (Capilla).
- Deportivos en espacios cerrados o construidos.
- De salud del grupo 1 (Centros de salud).
- Centros de atención al menor, como guarderías, e instalaciones de las entidades de asistencia social.
- Salones comunales.
- Centros integrales comunales.
- Centros de Atención Inmediata, e instalaciones en general para servicios de seguridad de la comunidad.

2º Instalaciones de producción y mercadeo y uso comunitario:

- Centros de acopio y almacenes cooperativos.
- Talleres artesanales y microempresas comunitarias.

3º Instalaciones de servicios públicos

Parágrafo 1º.- Los elementos de equipamiento comunal relacionados en el numeral 2 del literal B. sólo podrán ubicarse en áreas correspondientes a cesión tipo A de desarrollos residenciales legalizados y de desarrollo progresivo, beneficiados con programas de habilitación, así como en desarrollos residenciales de vivienda de interés social, sin perjuicio del cumplimiento de las normas específicas sobre aptitud de las estructuras, con respecto a las edificaciones que se destinen a los servicios mencionados en dicho numeral. El área destinada a estos elementos no podrá corresponder a más del 20% de la cesión tipo A.

Parágrafo 2º.- El sistema de administración, mantenimiento y utilización de las edificaciones y áreas destinadas a los servicios de que trata el presente artículo, podrá contratarse de conformidad con lo establecido por el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, con arreglo a las normas sobre la materia contenidas en el Capítulo IV del Título Segundo de la parte especial del presente Acuerdo.

Parágrafo 3º.- En ningún caso el área destinada a los servicios de que trata el literal B del presente artículo podrá corresponder a más del 40% del área total de cesión tipo A.

Ver Providencia 15.08.97. Consejo de Justicia. Bienes de uso público - restitución. CJA02201997

Artículo 430º.- Cesiones tipo A destinadas a la complementación del sistema vial. El porcentaje de cesión tipo A susceptible de ser destinado a complementación del sistema vial tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías zonales y locales.

Con arreglo a las reglamentaciones específicas, este porcentaje podrá destinarse a alguno de los siguientes elementos del espacio público:

1. Area vial de uso público adicional, como sobre ancho en las vías exigidas, correspondiente a calzadas adicionales, separadores o sobreanchos de andenes. Los sobreanchos se contabilizarán con base en la sección transversal mínima exigida. En el caso de los andenes dicho sobreancho deberá significar un incremento de por lo menos el 50% del ancho mínimo exigido.
2. Ciclovias.
3. Areas de estacionamiento público.
4. Alamedas.

Parágrafo.- En los casos en los cuales los sobreanchos viales deban tener continuidad a todo lo largo de la vía, resultando un área superior al porcentaje máximo destinable al sistema vial, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá permitir un incremento de dicho porcentaje, sin sobrepasar el 30% del área total de cesión tipo A.

Artículo 431º.- Localización de las áreas de cesión tipo A. Sin perjuicio de las restricciones que se establezcan en las normas

específicas, se definirá la localización de las áreas de cesión tipo A en los planos oficiales de las urbanizaciones, cumpliendo las siguientes exigencias:

1. Que se ubiquen contiguas a vías vehiculares.
2. Que conformen un sistema armónico y continuo de zonas públicas, integrado por los distintos elementos que constituyen el espacio público.
3. Que no estén ubicadas sobre zonas de reserva vial o cualesquiera otras zonas de reserva o afectaciones.
4. Que no estén ubicadas en terrenos cuyas condiciones no permitan el desarrollo de las formas de uso público, o revistan peligros o riesgos, tales como chucuas, ciénagas, barrancos con pendientes mayores al 25% o terrenos que presenten peligro de inundación o derrumbe.

Parágrafo lº.- El Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá aceptar la localización parcial o total de la cesión tipo A en áreas inundables, cuya conservación no sea requerida como parte del ecosistema hídrico, siempre y cuando dichas áreas se habiliten de tal forma que sea posible su utilización como bienes de uso público, con arreglo a las especificaciones técnicas que establezca la Secretaría de Obras Públicas, previo concepto favorable de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Parágrafo 2º.- En los terrenos de ladera en los que se permita adelantar el proceso de desarrollo por urbanización, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá permitir la ubicación de las áreas de cesión en pendientes superiores al 25% previa presentación y aprobación de un proyecto de adecuación de dichas áreas que las habilite para contribuir a la conservación de los Cerros. Igual procedimiento se aplicará para predios colindantes con rondas y áreas de reserva ecológica.

Parágrafo 3º.- Las características de las zonas de cesión tipo A en las áreas de los tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográfico e hídrico, han sido establecidas en los subcapítulos 2 y 3 del Capítulo 5 del Título Octavo, siendo aplicables las normas de los tratamientos generales sólo en ausencia de normas particulares de los citados tratamientos especiales.

Artículo 432º.- Características de las áreas a las cuales se refiere el presente capítulo. Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empradizadas y dotadas de los servicios públicos necesarios y, cuando se trata de construir en ellas edificaciones, deberá obtenerse licencia de construcción solicitada por la persona o entidad interesada.

En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empradización, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo con el proyecto de parques aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, según especificaciones vigentes sobre la materia. Así mismo el urbanizador deberá dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público. En el caso de exigencias de zonas duras éstas deberán entregarse completamente construidas.

El mantenimiento de las áreas de las que trata el presente Artículo y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega a la Procuraduría de Bienes del Distrito Especial de Bogotá.

Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento, administración y aprovechamiento de estas zonas estará a cargo de la Secretaría de Obras Públicas, y será susceptible de ser contratada de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV del Título Segundo de la parte especial. **Ver Providencia 15.08.97. Consejo de Justicia. Bienes de uso público - restitución. CJA02201997**

Artículo 433º.- Pago compensatorio. Sin perjuicio del pago compensatorio a que hace referencia el parágrafo 2 del artículo 428, el Departamento Administrativo de

Planeación Distrital podrá autorizar el pago total o parcial de las cesiones tipo A en cualquiera de los siguientes eventos:

lº Cuando por razón de las dimensiones del predio, el área de cesión no se requiera o no se pueda integrar con el sistema de espacio público ya producido por otras urbanizaciones. Las cabidas máximas que pueden ser negociadas serán señaladas por las normas específicas.

2º Sólo en el evento de estar vigente un plan zonal que lo justifique, cuando dadas las características de ubicación del predio, o las del sistema de espacio público del sector, no se considere conveniente la localización de la cesión a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Parágrafo 1º.- Los propietarios de los predios que sean autorizados a efectuar el pago compensatorio de las áreas de cesión, podrán hacerlo en dinero, o en terrenos urbanizados o sin urbanizar, dentro de las áreas urbanas o en los sectores de las áreas suburbanas susceptibles de ser incorporadas como áreas urbanas, tomándose como base para la negociación, los avalúos que para el efecto haga el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

Parágrafo 2º.- El pago compensatorio en dinero no es procedente en los sectores sometidos a los tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográfico e hídrico. El pago compensatorio en terrenos es aceptable en tierra dentro de los mismos sectores a los cuales se refiere este parágrafo.

Así mismo podrán aceptarse en canje terrenos situados dentro de las áreas con tratamientos especiales de preservación del sistema orográfico e hídrico.

Artículo 434º.- Especificaciones técnicas de las obras en el espacio publico. Corresponde a la Secretaría de Obras Públicas establecer las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura vial y de las demás obras que deban ejecutarse, ejercer la interventoría durante su ejecución y recibirlas unas vez ejecutadas.

El Alcalde Mayor de Bogotá determinará a cuales entidades corresponderá establecer las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura correspondientes a los demás servicios básicos inherentes a la actividad que se va a desarrollar, tales como las obras necesarias para evitar la contaminación del ambiente y la degradación del entorno, así como lo relativo al ejercicio de la interventoría durante su ejecución y entrega a satisfacción.

Sub-Capítulo 6º
División Predial

Artículo 435º.- Parcelación o división de predios. Entiéndese por parcelación toda división o subdivisión de lotes de terreno, edificados o no, así como su segregación de otros globos de mayor extensión, de manera que de la segregación resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las de aquel a partir del cual tuvieron origen.

La parcelación, tanto de los predios ubicados dentro de las áreas rurales y zonas de reserva agrícola, como de los ubicados en las áreas suburbanas y en las áreas urbanas, requiere licencia expedida por el Distrito Especial de Bogotá, a través del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Se entienden prohibidas todas las parcelaciones que contravengan las reglas contenidas en el artículo siguiente, así como las que se efectúen sin licencia del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, o con violación de lo dispuesto en ella.

Los inmuebles parcelados o divididos sin licencia o con violación de la misma, no son urbanizables ni edificables y solamente podrán ser urbanizados o edificados, una vez surtido el trámite de rehabilitación de inmuebles subdivididos o parcelados sin licencia, o en contravención de la misma, del cual trata el presente capítulo.

Artículo 436º.- Reglas para la subdivisión de inmuebles. La subdivisión de inmuebles se sujetará a las siguientes reglas:

1ª Los inmuebles urbanizados son susceptibles de ser subdivididos en la forma prevista en la licencia de urbanización, una vez cumplidas a cabalidad las obligaciones del urbanizador.

El régimen de las subdivisiones en el proceso de desarrollo por urbanización o en el proceso de desarrollo integral, será el establecido como norma específica en los decretos de asignación de tratamiento.

Las licencias de urbanización conllevan las licencias de parcelación o subdivisión que les son inherentes.

2ª Los lotes resultantes de un proceso de desarrollo por urbanización, a su vez serán susceptibles de ser divididos, cuando ello esté previsto por las normas específicas y siempre que los inmuebles que resulten de la división puedan ser edificados conforme a las reglamentaciones urbanísticas y tengan acceso a una vía de uso público. Se exceptúan de lo anterior aquellos casos en los que sea una entidad pública la adquiriente del terreno que se segrega del de mayor extensión, si la finalidad para la cual adquiere dicho terreno, fuere la de destinarlo al espacio público.

3ª Cuando el desarrollo por urbanización haya sido aprobado para ser ejecutado por etapas, la subdivisión podrá efectuarse en la medida en que se encuentre urbanizada el área que se segrega y siempre que ello esté previsto en la licencia de urbanización.

4ª Excepcionalmente, sin que mediare proceso de urbanización previo, podrá ser autorizadas la parcelación o división de terrenos urbanizables no urbanizados de las áreas urbanas y de los sectores de las áreas suburbanas incorporados como áreas urbanas, cuando ello no contraviniere las reglamentaciones urbanísticas.

De ninguna manera podrá autorizarse parcelación o división, si alguna de las partes resultantes de la división no fuere apta para el desarrollo por urbanización, o si se tratare de un área no edificable, o estuviere prevista en todo o en parte como área o zona de reserva para futuras afectaciones, o como afectación.

Para los efectos de lo dispuesto en el presente numeral, se entiende como área de lote mínima urbanizable la que se indique en los decretos de asignación de tratamiento, o en su defecto, la equivalente a cinco mil metros cuadrados, siempre que tenga acceso a una vía vehicular de uso público de urbanizaciones vecinas, o del plan vial arterial.

Los lotes de terreno urbanizables no urbanizados, que con anterioridad al presente Acuerdo, o a la expedición de los decretos de asignación de tratamiento, en su caso, tuvieren dimensiones de cabida inferiores a las mencionadas antes, no podrán ser divididos sino dentro de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, conforme a lo que al respecto se autorice en las correspondientes licencias de urbanización.

5ª Podrá exceptuarse de lo dispuesto en los numerales anteriores, la división, parcelación o segregación de lotes urbanizables no urbanizados en los siguientes casos:

a. Si el adquiriente del terreno que se segrega del de mayor extensión es una entidad pública, siempre que la finalidad para la cual adquiere dicho terreno esté prevista como forma legítima de utilización del mismo, en especial para destinarlo al espacio público.
b. Si el inmueble de mayor extensión está cruzado por el perímetro suburbano y la subdivisión tiene por objeto separar la porción suburbana del inmueble de la

porción rural, siempre que la primera sea susceptible de ser incorporada como nueva área urbana.

c. Si el inmueble de mayor extensión está cruzado por el límite entre un área urbana o un sector de una de las áreas suburbanas incorporado como área urbana y un sector de una de las áreas suburbanas que deba permanecer con características rurales En este caso la subdivisión tendrá por objeto separar la porción urbana de la porción suburbana no incorporable, siempre que la primera sea urbanizable.

6ª Las licencias de parcelación de lotes urbanizables no urbanizados que por razón de la división, impliquen que las cesiones tipo A de cualquiera de los lotes resultantes de la división adquieran dimensiones que permitan su pago compensatorio en dinero, requieren concepto previo y favorable de la Junta de Planeación Distrital.

7ª En las áreas rurales las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán tener, cada una de ellas, una extensión inferior a
30.000 metros cuadrados.

8ª En los sectores de las áreas suburbanas de expansión no incorporados como áreas urbanas, las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán tener cada una de ellas, una extensión inferior a 10.000 metros cuadrados.

9ª En los sectores de las áreas suburbanas de transición no incorporados como áreas urbanas, las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán tener, cada una de ellas, una extensión inferior a 20.000 metros cuadrados.

10ª En los sectores de las áreas suburbanas sometidos a los tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográfico e hídrico, cuyo desarrollo para usos urbanos no ha sido definido o no es posible las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán tener, cada una de ellas, una extensión inferior a 30.000 metros cuadrados.

11ª Los predios a los que se refieren los tres numerales anteriores que con anterioridad al presente Acuerdo tuvieren dimensiones de cabida inferiores a las mencionadas en las normas citadas, no podrán ser divididos, salvo los casos de excepción contemplados por el numeral 5 del presente artículo.

12ª En todo caso, las licencias de parcelación sólo podrán expedirse para inmuebles cuyo plano topográfico haya sido previamente incorporado a la cartografía oficial por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, pero no podrá tramitarse Licencia alguna de construcción, urbanización o de funcionamiento para los lotes resultantes de la división, hasta tanto no se modifique el plano topográfico original, mediante el señalamiento de los linderos de dichos lotes en el plano, después de efectuada y perfeccionada la división en los términos y condiciones de la respectiva licencia,

Parágrafo lº.- Las exigencias de dimensiones mínimas que se establecen en los numerales 6, 7, 8 y 9 no se aplicarán en los casos de excepción regulados por los literales b y c del numeral 4 del presente artículo cuando la parcela rural resultante de la subdivisión no alcance a tener las dimensiones requeridas.

Parágrafo 2º.- Créase el Paz y Salvo Predial Especial válido para división, sin el cual los notarios no podrán autorizar escrituras públicas, ni las autoridades judiciales o administrativas de todo orden podrán efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones impliquen subdivisión, loteo, parcelación o segregación de inmuebles, o constitución de comunidad en los mismos.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá no podrá registrar las escrituras y actos que se autoricen o expidan en contravención a lo aquí dispuesto.

El Paz y Salvo Especial de que trata el presente parágrafo sólo podrá ser expedido en relación con los inmuebles que posean licencia de parcelación o división con arreglo a las normas del presente capítulo.
La Tesorería Distrital expedirá dicho paz y salvo, sólo cuando el Departamento Administrativo de Planeación Distrital certifique que ha expedido la licencia y que ésta se encuentra
en firme.

Artículo 437º.- Rehabilitación de inmuebles divididos sin licencia o con violación de la misma. Los propietarios de inmuebles que sean parcelados o divididos sin licencia, o con violación de la misma, podrán rehabilitarlos demostrando ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital que la división no fue violatoria de las reglas contenidas en el artículo anterior; o que ha dejado de serlo; o que el inmueble ha sido englobado con otro u otros de manera que el inmueble resultante del englobe cumpla con las normas urbanísticas; o que el inmueble subdividido sin licencia o contraviniéndola, ha sido incluido junto con otros en un proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, o en un programa de renovación urbana, o de adaptación de terrenos suburbanos, o de habilitación.
Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos sin licencia o en contravención de lo establecido en ella, que no hayan sido rehabilitados, serán tenidos en cuenta para ser adquiridos por negociación voluntaria o por expropiación, con la finalidad de proveer e incrementar los espacios públicos de la ciudad, u otros de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, sin perjuicio delo dispuesto por los artículos 53 y 54 de la misma, cuando fuere el caso.

Artículo 438º.- Tramites de las peticiones. Las peticiones para la obtención de las licencias de las que trata el presente capítulo y para conseguir la rehabilitación de inmuebles, se tramitarán conforme a las normas de procedimiento establecidas por el Código Contencioso Administrativo para las peticiones elevadas en interés particular, sin perjuicio de la facultad del Alcalde Mayor de Bogotá para reglamentar el trámite interno de las peticiones ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 32 del mencionado código.

Artículo 439º.- Sistemas de subdivisión al desarrollar urbanizaciones. Todo proyecto de desarrollo por urbanización podrá plantearse con subdivisión del área en manzanas o supermanzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

a. Que el loteo propuesto no interfiera con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, para las redes de infraestructura e instalaciones en general.
b. Que todos los lotes tengan acceso inmediato a una o más vías de uso público.
c. Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
d. Que las manzanas tengan una dimensión máxima equivalente a una hectárea y las supermanzanas una dimensión máxima equivalente a cuatro hectáreas de área útil en ambos casos, delimitadas totalmente por una malla vial local vehicular de uso público, o parcialmente por vías vehiculares y parcialmente por otros bienes de uso público, a excepción de vías peatonales.

Lo dispuesto en el inciso anterior puede ser obviado en las áreas de tratamiento especial de preservación de los sistemas orográfico e hídrico, en aquellos desarrollos en los que durante el proceso de obtención de la licencia de urbanización, aparezca que sea físicamente impracticable o inconveniente, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Las normas específicas fijarán dentro del marco de los distintos tratamientos las dimensiones de manzanas y supermanzanas dentro de las posibilidades máximas señaladas en el inciso anterior.

e. Que cumplan con las demás prescripciones contenidas en las normas específicas y con las exigencias de la licencia de urbanización.

Parágrafo.- Las condiciones fijadas en el literal d se exigen únicamente para el desarrollo en uso residencial. Para otros usos el Departamento Administrativo de Planeación Distrital establecerá la posibilidad de proponer supermanzanas con áreas superiores.

Artículo 440º.- Sistema de loteo individual. Consiste en la división de las manzanas o supermanzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

Artículo 441º.- Lote mínimo. En las normas específicas se reglamentarán las dimensiones del lote mínimo permisible, la relación frente y fondo, y la posibilidad de subdivisiones teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Uso previsto para el lote.
- Volumetría permitida en el lote.
- Anchos de vías.
- Tipo de desarrollo residencial, unifamiliar, bifamitiar o multifamiliar.

Parágrafo.- Los decretos de asignación de tratamiento podrán restringir y aún prohibir el sistema de loteo individual.

Artículo 442º.- Sistema de agrupaciones. Consiste en la propuesta de producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización. a los cuales, con dicho propósito, se les somete a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad.

Parágrafo 1º.- El sistema de agrupaciones definido en este artículo puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes.

Parágrafo 2º.- Las normas especificas señalarán las reglas para el desarrollo por el sistema de agrupaciones en los decretos de asignación de tratamiento, en los casos en que este sistema se considere el más apropiado para el cabal aprovechamiento del suelo urbano.

CAPÍTULO III
DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN
Sub-Capítulo Iº
Aspectos Generales

Artículo 443º.- Desarrollo por construcción. Comprende las acciones encaminadas a la construcción de edificios, su ampliación, adecuación o remodelación. **Ver: Artículo 36 y s.s. Ley 388 de 1997 Ordenamiento Territorial. Actuación urbanística pública.**

Artículo 444º.- Aspectos que comprenden las normas que regulan el proceso de desarrollo por construcción. El desarrollo por construcción regula los aspectos mediante los cuales se establece la viabilidad o aptitud de las estructuras y en particular de las edificaciones, para el desenvolvimiento de las actividades inherentes a los usos permitidos.

Los mencionados aspectos son los atinentes a:

1. La volumetría, a través de la definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc.
2. El equipamiento comunal, a través de la definición en cuanto a tipo, magnitud y características de las áreas y estructuras destinadas al mismo.
3. Los requerimientos de estacionamientos tanto de servicio privado como de atención al público. **Ver Acuerdo 7 de 1993 establece condiciones para**

contratos de construcción de estacionamientos en el subsuelo del espacio público.

4. Los elementos arquitectónicos y naturales de las edificaciones privadas calificables de espacio público de conformidad con los artículos 5 y siguientes de la Ley 9 de 1989.
5. La construcción, adecuación y reparación de redes internas de las edificaciones de forma que sea posible su conexión a los servicios públicos, así como la construcción e instalación de elementos o equipos para conexión a otros servicios de carácter público o privado, tales como antenas de transmisión de radio, televisión, redes de computadores, etc. **Ver Decreto 498 de 1991**
6. Las especificaciones técnicas que deben llenar las edificaciones, en particular aquellas que están instituidas para la preservación de la salubridad y seguridad de los usuarios, tales como las normas sobre prevención y control del fuego, las contenidas en el Código de Construcciones Sismoresistentes, las que regulan las pólizas de que trata el artículo 64 de la Ley 9 de 1989, etc.
7. Los regímenes de copropiedad, propiedad horizontal, administración de la copropiedad, etc.
8. La reglamentación de los trámites y procedimientos para la obtención de licencias de construcción, adecuación, remodelación, ampliación y demolición de edificios. **Ver Decreto 657 de 1994 Prohíbe la prestación de Servicios Públicos Domiciliarios y construcción de inmuebles en zonas de alto riesgo**.

Artículo 445º.- Objetivos del desarrollo por construcción. De acuerdo con las características del sector en el cual se vaya a iniciar el desarrollo por construcción, con los procesos de desarrollo que los inmuebles hayan tenido previamente y con las políticas de desarrollo urbano, las reglamentaciones específicas del desarrollo por construcción buscan, bien completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, bien actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados, o bien conservarla**. Ver: Artículo 36 Ley 388 de 1997 y s.s Ordenamiento Territorial. Actuación urbanística pública.**

Artículo 446º.- El espacio público y sus estructuras como determinantes de las normas específicas para el desarrollo por construcción. El desarrollo por construcción está determinado por el espacio público y las características de las estructuras que lo conforman. **(Ver Artículo 3 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43.221. Funciones de la Dirección de Vivienda, suelo y construcción).**

Cuando el desarrollo por construcción ha sido reglamentado como parte de los tratamientos de desarrollo, incorporación y de los tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográfico e hídrico en terrenos sin urbanizar. las características del espacio público serán las establecidas en las normas, tanto para el desarrollo por urbanización, como para el desarrollo integral, según el caso, de manera que haya armonía entre la infraestructura, los usos permitidos y la viabilidad de las edificaciones para el funcionamiento de dichos usos.

En las áreas sometidas al tratamiento de actualización. a los tratamientos especiales de preservación del sistema orográfico y del sistema hídrico en sectores urbanizados, a los tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística o al tratamiento de renovación urbana, se establecerá la idoneidad del espacio público, como base para el establecimiento de normas específicas que sustituyan a las originales, bajo cuyo imperio se desarrollaron los distintos sectores. **Ver Ley 400 de 1997 Normas sobre construcciones sismo resistentes.**

La idoneidad del espacio público se refiere, entre otros aspectos a los siguientes, los cuales resultan determinantes para la definición de las posibilidades de densificación

habitacional e intensificación de los demás usos: **(Ver Artículo 6 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O.43.221. Funciones de la Dirección de Espacio Público. Ordenamiento Territorial y Urbano).**

- Características y capacidad de la red vial en relación con los usos previstos para el sector, si intensidad y posible incremento de densidades.

La red vial será clasificada de acuerdo con su influencia local, zonal o metropolitana.

- Características del sistema de zonas verdes y de equipamiento Comunal.
- Capacidad de redes de infraestructura de servicios públicos del sector y posibles limitaciones de las empresas en cuanto a su prestación.

Sub-Capítulo 2º

Normas sobre Volumetría de las Edificaciones

Artículo 447º.- Elementos de volumetría. Los elementos de volumetría son aquellas características físicas de las edificaciones cuya cuantificación implica definición de magnitudes, tales como alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc. incluidos, tanto los que están por encima del nivel natural del terreno, como los que ocupan niveles inferiores, como resultado de los cuales se produce el volumen de la edificación. **Ver Ley 400 de 1997 Normas sobre construcciones sismo-resistentes.**

Artículo 448º.- Magnitudes de los elementos de volumetria. Las magnitudes de los elementos de volumetría serán establecidos por las normas específicas en los decretos de asignación de tratamientos.

En las normas específicas de los tratamientos especiales podrán establecerse restricciones de ocupación distintas de las determinadas por los aislamientos, patios, antejardines y retrocesos exigidos, así como también otras restricciones consistentes en limitar el número de viviendas por unidades de área o las dimensiones mínimas de las viviendas, según el número de alcobas en los diferentes sectores, restricciones que necesariamente repercuten en las magnitudes volumétricas, independientemente de las normas establecidas para dichas magnitudes.

Así mismo, las edificaciones para usos definidos como compatibles en un sector podrán ser objeto de restricciones de ocupación o variaciones a las normas específicas reglamentarias de la volumetría de dicho sector. Estas variaciones se establecerán para cada caso de acuerdo con el tipo de uso compatible y las características de idoneidad del espacio público.

Artículo 449.- Alturas. Sobre alturas se establecen las siguientes reglas para los efectos de adoptar las normas específicas:

1. Como principio general, los decretos de asignación de tratamiento establecerán las Alturas Básicas permitidas en el sector objeto de reglamentación. Otras alturas permitidas, ya sea inferiores o superiores a las alturas básicas se denominan alturas de excepción, las cuales también deben ser determinadas en las normas específicas, al igual que los motivos de excepción que puedan dar lugar a su aprobación.
2. Las alturas de excepción que soliciten los interesados podrán ser negadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con fundamento en razones de inconveniencia urbanística.
3. La concesión de alturas máximas está sujeta a la posibilidad de cumplimiento de las demás normas específicas, en particular las otras exigencias de volumetría y los requisitos de estacionamientos.
4. En el tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, las alturas no pueden entorpecer la perspectiva visual de los cerros desde el área urbana principal.

5. Las alturas máximas permitidas en un sector se establecerán en función del ancho de las vías y en general de todos los elementos de idoneidad del espacio público y de las redes de servicios públicos, elementos que prevalecen sobre aquellos que caracterizan las edificaciones existentes en la manzana.

En sectores para los cuales se hayan definido límites de densidad, la mayor altura permitida podrá establecerse como alternativa volumétrica para una misma solución de densidad residencial, mediante el aumento de las áreas mínimas de viviendas permisibles.

Las variaciones en altura dentro de un sector deberán mantener la densidad permitida para el mismo, mediante el manejo diferenciado de las áreas mínimas permisibles para la vivienda en relación con las alternativas volumétricas.

Artículo 450º.- Aislamientos. Las normas específicas deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones y en el sector.

En los sectores, inmuebles, o conjuntos de inmuebles, en los que no sea posible o conveniente dejar aislamientos, las normas específicas podrán reglamentar soluciones de empate.

Los decretos de asignación de tratamiento, podrán determinar que el evento previsto en el inciso anterior sea la regla y el evento de que trata el inciso primero sea la excepción, en aquellos sectores en los que aparezca generalizada la necesidad de prever soluciones de empate.

Así mismo los decretos de asignación de tratamiento definirán qué tipo de edificio o construcción se considera en cada sector edificación permanente a efecto de establecer los empates.

Artículo 451º.- Antejardines y retrocesos. En las normas específicas deberá, establecerse la distancia mínima entre la fachada exterior de la edificación y la línea de demarcación entre el espacio privado y el espacio público de uso público.

Se denominará genéricamente antejardin al área situada entre la fachada y la línea de demarcación contra una vía, y retroceso a la situada entre la fachada y la línea de demarcación contra otro tipo de zonas de uso público, tales como parques, rondas de ríos, etc. **Ver Oficio No. 2-31087/29.05.98. D.A.P.D. Espacio Público Urbano. CJA08251998**

Artículo 452º.- Determinación de las características de los antejardines. La exigencia de antejardines, así como su magnitud, utilización, características arquitectónicas y su relación con los elementos del espacio público, se establecerá en los decretos de asignación de tratamiento, de acuerdo con las características del sector que genera el antejardin o retroceso y la altura y destinación de la edificación, con sujeción a las siguientes pautas: **Ver Oficio No. 2-31087/29.05.98. D.A.P.D. Espacio Público Urbano. CJA08251998**

1. Mientras las normas específicas no hagan excepción para permitir su manejo como zonas duras, se entenderá que deben ser áreas libres empradizadas y dotadas de vegetación ornamental.
2. En áreas con tratamiento de desarrollo y sectores con tratamiento de incorporación en las áreas suburbanas de expansión se exigirá antejardin para todos los usos y sobre todas las vías:

   a. Sobre vías locales vehiculares: Ancho mínimo 3 - 50 metros. Cuando se trate de urbanizaciones para vivienda popular desarrolladas por el sistema de loteo para unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares la dimensión del antejardin se señalará en el correspondiente decreto de asignación de tratamiento y se podrá eximir de él cuando se proponga mínimo el 85% de esta área como parte de las

áreas de cesión tipo A o equipamiento comunal, adicional a las exigencias mínimas, o como zona vial adicional en sobreancho de vía, no inferior a 2.50 metros.

b. Sobre vías peatonales: Mínimo 3.00 metros, salvo cuando se trate de desarrollos para vivienda de interés social por el sistema de loteo para unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares; en tal caso la dimensión del antejardin se señalará en el correspondiente decreto de asignación de tratamiento.

En ningún caso se aceptará una distancia menor de 10 metros entre fachadas anteriores.

3ª En áreas con tratamiento de incorporación en las áreas suburbanas de transición se exigirá antejardin para todos los usos y sobre todas las vías:

a. Sobre vías locales vehiculares: Ancho mínimo 7.50 metros.
b. Sobre vías peatonales en caso de plantearse éstas como parte del sistema de circulación interna: Ancho mínimo 5 - 00 metros.

4ª En áreas con tratamiento especial de preservación del sistema orográfico se exigirá antejardín para todos los usos y sobre todas las vías y sus características se establecerán de acuerdo con las determinantes topográficas, visuales y de vegetación del sector.

5ª En áreas con tratamiento de actualización:

a. En áreas y ejes de actividad múltiple y en zonas industriales y residenciales generales se deberán mantener como mínimo el antejardín previsto por la reglamentación original.

Cuando no se considere conveniente o necesaria su conservación en razón de su relación con el espacio público o del desarrollo general del sector, las normas específicas podrán o eximir del antejardin o contemplar soluciones de empate. En el primero de estos eventos se podrán prever las compensaciones que se requieran como contraprestación. En el segundo, cuando el antejardín se fije por empate con los previstos en los lotes vecinos, dicho empate se determinará con respecto al antejardín de mayor dimensión.

En caso de reedificación con mayores alturas, las normas específicas señalarán las dimensiones de los antejardines en relación con la nueva altura.

b. En zonas residenciales especiales se deberán prever como mínimo el antejardín previsto originalmente para el sector. Para reedificación con mayores alturas, las normas específicas señalarán las dimensiones de los antejardines.

6ª En áreas con tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística deberán mantenerse los antejardines originales del sector o inmueble a conservar.

Parágrafo 1º.- Como criterio orientador de las normas específicas, el antejardín deberá preverse desde el nivel del espacio público y en relación con la altura total de la edificación, salvo que las conveniencias urbanísticas demuestren otras alternativas mejores para el área o edificio; en todo caso el antejardín se entenderá comprendido entre los elementos naturales y arquitectónicos de los inmuebles de propiedad privada incluidos en el espacio público.

En áreas y ejes de actividad múltiple, la solución de niveles y el manejo de los antejardines como zonas duras o con una especial vegetación ornamental, deberá definirse dentro del marco de los ejes de tratamiento, siguiendo las pautas de diseño específico que se incluyan como parte integrante en algunos decretos de asignación de tratamiento, especialmente en los tratamientos de actualización y conservación urbanística.

Parágrafo 2º.- En todos los sectores en que resulten áreas producto de la exigencia de antejardines los decretos de asignación de tratamiento contendrán normas específicas

en relación con su dotación y cerramiento. **Ver Decreto Nacional 1504 de 1998 Artículo 9 Decreto 1025 de 1987 Decreto 290 de 1999 Alcaldía Mayor.**

Artículo 453º.- Alturas y otras normas volumétricas propias de terrenos inclinados. Estas serán definidas en las normas específicas, procurando establecer sistemas que preserven el paisaje y las edificaciones vecinas de impactos negativos.

Artículo 454º.- Otras normas volumétricas. En los decretos de asignación de tratamiento se establecerán las normas específicas para patios, voladizos, remates, fachadas y los demás elementos volumétricos y arquitectónicos. **Ver Ley 400 de 1997 Adopta normas sobre construcciones sismo-resistentes.**

Sub-Capítulo 3º
Equipamiento Comunal Privado y Normas sobre Estacionamientos

Artículo 455º.- Equipamiento comunal privado. Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada de que trata el presente Capítulo, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación, o para su adecuada integración con el espacio público.

Estas áreas se denominan áreas de equipamiento comunal privado o áreas tipo B.

Artículo 456º.- Proporción del equipamiento comunal privado. En las normas específicas deberá preverse el equipamiento comunal privado en la siguiente proporción:

- En desarrollos residenciales: Entre diez y quince metros cuadrados por cada ochenta metros cuadrados de área neta construida en vivienda.
- En desarrollos comerciales: Entre diez y veinte metros cuadrados por cada ciento veinte metros cuadrados de construcción.
- En desarrollos institucionales: Entre diez y quince metros cuadrados por cada ciento veinte metros cuadrados de construcción.
- En desarrollos industriales: Entre diez y quince metros cuadrados por cada ciento sesenta metros cuadrados de construcción.

En los usos no residenciales, el equipamiento se calculará sobre el área neta construida, sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

Este equipamiento se exigirá en todo proyecto con área superior a mil doscientos metros cuadrados o cuando el edificio tenga varias unidades habitacionales, o reglamento de copropiedad o de propiedad horizontal.

En las edificaciones existentes en las que no se hayan cumplido estas exigencias, y que vayan a ser sometidas al régimen de propiedad horizontal, no se harán exigencias de equipamiento comunal, salvo cuando se solicite además licencia de ampliación o adecuación.

Parágrafo.- En desarrollos en sectores con tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográfico e hídrico, no se exigirá área tipo B adicional al área de propiedad privada individual o comunal de recreación pasiva, salvo en los desarrollos residenciales de vivienda popular.

Artículo 457º.- Destinación del equipamiento comunal. El equipamiento comunal se podrá destinar a los siguientes fines:

A. EN PROYECTOS RESIDENCIALES.

- Recreativos como parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, etc.
- Mixtos como el salón múltiple, lavanderías, etc.
- Educacionales como guarderías, kínder, jardín infantil, etc.
- Asistenciales como enfermerías y puestos de salud.
- Estacionamientos para visitantes, adicionales a los exigidos por la norma y ubicados dentro del predio.

B. EN PROYECTOS PARA OTROS USOS.

El área de equipamiento comunal en proyectos comerciales, industriales e institucionales podrá destinarse entre otros a los siguientes usos:

- Recreativos o culturales como jardines, plazoletas, canchas deportivas, gimnasios, teatros y auditorios.
- Mixtos como salones múltiples, cafeterías, depósitos y guarderías.
- Administrativos como oficinas de administración, celaduría y enfermería.
- Estacionamientos para la atención del público, adicionales a los exigidos por las normas, situados al interior del predio, en primer piso o semisótano.

Artículo 458º.- Distribución de las "áreas tipo B" en diferentes usos comunales. En las normas específicas de los tratamientos se establecerá la distribución del área tipo B en áreas mínimas y máximas que deberán ser destinadas a los diferentes elementos del equipamiento comunal, de acuerdo con el tratamiento y el uso principal del desarrollo así:

1º En áreas con tratamiento de desarrollo, tratamiento de incorporación de sectores de las áreas suburbanas de expansión y tratamiento de actualización:

a. Uso residencial:

- Zonas verdes y recreativas: Entre el 40% y el 60%, como mínimo.
- Servicios comunales: Entre el 15% y el 20% como mínimo.
- Estacionamientos adicionales: Entre el 10% y el 15% como mínimo, con un máximo del 25%.

b. Usos comerciales:

- Zonas verdes y recreativas: Entre el 30% y el 40% como mínimo.
- Servicios comunales: Entre el 10% y el 15% como mínimo, con un máximo del 20%.
- Estacionamientos adicionales: Entre el 30% y el 40% como mínimo.

c. Usos industriales:

- Zonas verdes y recreativas: Entre el 40% y el 60% como mínimo.
- Servicios comunales: Entre el 10% y el 15% como mínimo, con un máximo del 20%.
- Estacionamientos adicionales: Entre el 10% y el 15% como mínimo, con un máximo del 40%.

a. Usos Institucionales:

- Zonas verdes y recreativas: Entre el 30% y el 40%, como mínimo.
- Servicios comunales: Un máximo del 20%.
- Estacionamientos adicionales: Entre el 30% y el 40% como mínimo.

2º En el tratamiento de incorporación de las áreas suburbanas de transición:

a. En desarrollos residenciales unifamiliares o bifamiliares no se exigirá área tipo B adicional al área de propiedad privada individual o comunal de recreación pasiva

b. En desarrollos multifamiliares o con usos principales diferentes al residencial se deberá destinar un 20% como mínimo del área tipo B a servicios comunales. El resto del área tipo B corresponderá a área para uso recreativo pasivo. En desarrollos con uso principal diferente al residencial podrá destinarse parte de este equipamiento a estacionamientos adicionales. **Ver Acuerdo 26 de 1996 Acuerdo 31 de 1996 Acuerdo 2 de 1997 Concejo D.C. Plan de Ordenamiento Físico de los bordes Occidental, Norte, Nororiental y Suroriental de la ciudad.**

Artículo 459º.- Ubicación del equipamiento comunal. El equipamiento comunal deberá ubicarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad y con acceso directo desde ellas de tal forma que se garantice su posibilidad de utilización por parte de la comunidad.

Para su obligación en áreas con tratamiento de desarrollo, tratamiento actualización y tratamiento de incorporación en áreas suburbanas de transición se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1º Desarrollos residenciales:

a. Por lo menos el 70% del área de equipamiento comunal deberá localizarse a nivel de terreno o primer piso.

b. Cuando el equipamiento comunal ocupe la totalidad del primer piso o semisótano integrando como área recreativa o comunal el área libre de los aislamientos, este piso podrá no contabilizarse dentro de la altura total de la edificación salvo que las normas específicas dispongan otra cosa.

c. Se permitirá igualmente a localización de áreas libres y cubiertas del equipamiento comunal en la cubierta de la edificación salvo que las normas específicas dispongan otra cosa. En este caso dicha área no se contabilizará como piso para efectos del cálculo de la altura permitida. El área construida de equipamiento deberá ubicarse sobre la parte posterior del edificio retrocedida de la fachada sobre el espacio público.

2º En desarrollos con otros usos:

a. Por lo menos el 50% del área de equipamiento comunal deberá localizarse a nivel de terreno o primer piso.

b. En los casos a que hace referencia el literal a del parágrafo del artículo 424 del presente Acuerdo, la totalidad del área tipo B deberá ubicarse en primer piso e integrada con el espacio de uso público. Las normas específicas determinarán la ubicación, las características físicas y las formas de administración de estas áreas de modo que se garantice su función como complementos del espacio de uso público. **Ver Acuerdo 3 de 1997 Concejo D.C. Se crean las certificaciones de transformación urbana.**

Artículo 460º.- Estacionamientos. Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos, o al aire libre de acuerdo con las características Físicas del área, los usos existentes y previstos, el sistema de loteo y la idoneidad del espacio público.

Los estacionamientos se dividen en las siguientes dos clases, que las normas específicas deberán diferenciar en todos los casos de decretos de asignación de tratamiento:

A. ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO. Son los estacionamientos privados contemplados como anexidades de las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.

B. ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO. Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios profesionales, administrativos, o institucionales que se prestan en almacenes, locales comerciales, oficinas, consultorios, hoteles, puntos de fábrica, centros administrativos, etc., y estarán ubicados en un sitio de fácil acceso al público. **Ver Decreto 321 de 1992**

Artículo 461º.- Normas de los estacionamientos de uso exclusivo de determinado usuario o propietario en edificios residenciales:

a. En las normas específicas se exigirá mínimo un cupo por cada vivienda, pudiendo establecerse proporciones inferiores sólo en las zonas residenciales generales, en las áreas de actividad múltiple y en los desarrollos de vivienda popular.

b. Los estacionamientos se podrán ubicar en sótano, semisótano o primer piso.

Artículo 462º.- Normas de los estacionamientos de visitantes en edificios residenciales:

a. En las normas específicas se exigirá mínimo un cupo por cada tres viviendas, pudiendo establecerse proporciones inferiores sólo en las zonas residenciales generales, en las áreas de actividad múltiple y en los desarrollos de vivienda popular.
b. Los estacionamientos se podrán ubicar en semisótano o primer piso

Artículo 463º.- Normas de los estacionamientos de uso exclusivo de determinado usuario o propietario de uso privado en los complejos comerciales, industriales o institucionales. Estos serán fijados en las normas específicas teniendo en cuenta lo siguiente:

a. Edificios de oficinas, consultorios y servicios profesionales en general: Uno por cada 50 metros cuadrados como mínimo.
b. Comercio Clase I: Uno por cada unidad comercial como mínimo, salvo cuando el comercio esté integrado con la vivienda.
c. Comercio Clase II: Uno por cada 50 metros cuadrados

como mínimo, salvo en las zonas residenciales generales y en los desarrollos de vivienda popular en el tratamiento de incorporación, casos en los cuales podrán hacerse exigencias menores.

Para los hoteles, restaurantes, funerarias y en general comercios que impliquen baja utilización permanente de áreas por empleados o encargados de los mismos negocios, podrá modificarse esta proporción.

d. Comercio Clase III: Uno por cada 50 metros cuadrados de construcción como mínimo, calculado sobre la base del área neta vendible.

e. Industria: Uno por cada 120 metros cuadrados de construcción como mínimo.

f. Institucionales: Los estacionamientos para utilización de usuarios permanentes serán fijados por las normas específicas, según la clase y tipo de establecimiento institucional, con sujeción a los siguientes mínimos:

- Institucionales Clase I: Uno por cada unidad de servicios institucionales.
- Institucionales Clase II y Clase III: Un cupo por cada 60 metros cuadrados y un cupo por cada 120 metros cuadrados respectivamente, como mínimo, salvo en las zonas residenciales generales y en los desarrollos de vivienda popular en el tratamiento de incorporación, casos en los cuales podrán hacerse exigencias menores.
- Para los usos que impliquen baja utilización permanente de áreas por empleados o encargados de los mismos establecimientos, podrá modificarse esta proporción. excepto en las zonas residenciales especiales.

Artículo 464º.- Normas de los establecimientos de servicio público.

1. Los establecimientos no residenciales de que trata el literal B del artículo 460 del presente Acuerdo, podrán destinar los estacionamientos a que se refiere el artículo anterior al servicio del público, cuando sus necesidades se lo indiquen, pero ello no los releva de la obligación de dotar al establecimiento de la cantidad requerida de estacionamientos de esta clase.
2. Los establecimientos comerciales, de servicios e institucionales de que trata la norma antes citada requerirán de un parqueadero de servicio al público por cada cincuenta metros de área privada de construcción, salvo que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital acepte una proporción menor previo estudio y concepto favorable del Departamento Administrativo de Tránsito y Transportes.
3. Mientras se hace uso de las facultades de que trata el siguiente artículo, en todo caso, sumados los cupos de estacionamiento obligatorios de que trata el artículo anterior con los cupos exigidos por el presente artículo, la proporción no podrá

ser inferior a la determinada en el Acuerdo 7 de 1979 y sus reglamentos, incrementada en un 20%.

Artículo 465º.- Facultades. Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá para que en el término de diez y ocho meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo adopte las normas generales para los estacionamientos al servicio del público de que trata el literal B del Artículo 460 del presente Acuerdo, con base en previos estudios técnicos que se le autoriza a contratar, para determinar las necesidades de los distintos sectores de la ciudad con afluencia de vehículos particularmente generadora de impacto urbanístico.

En estas normas se podrán señalar incentivos de naturaleza urbanística, tributaria y tarifaria. **Ver Acuerdo 7 de 1993 Concejo D.C. Establece condiciones para la construcción de estacionamientos en el subsuelo del espacio público.**

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DE USOS Y OTRAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS EN LOS TRATAMIENTOS GENERALES DE DESARROLLO Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 466º.- Asignación de usos como presupuesto de la reglamentación del desarrollo por construcción. La asignación de usos, en relación con la cual se establecerán posteriormente los requisitos de aptitud de las estructuras, es parte integrante de las normas específicas, las cuales se adoptarán dentro del marco establecido para los tratamientos generales de desarrollo y actualización. **Ver Ley 400 de 1997 Normas construcciones sismo-resistentes.**

Artículo 467º.- Usos en las áreas con tratamientos generales de desarrollo y actualización. Los usos permisibles en las áreas con tratamientos generales de desarrollo y actualización, serán los establecidos en las respectivas áreas de actividad y zonas con arreglo a lo dispuesto en el Título Cuarto de la parte especial.

Artículo 468.- Las densidades habitacionales e intensidad de otros usos es materia de las normas específicas dentro de las áreas con tratamientos generales de desarrollo y actualización. Los usos permitidos en cada una de las áreas de actividad y zonas se graduarán y regularán en las normas específicas, en lo referente a densidad habitacional e intensidad de otros usos, con sujeción a las normas contenidas en el Título Cuarto de la parte especial.

Cuando se gradúe, regule o limite la densidad habitacional, se hará de densidad restringida.

Artículo 469º.- La densidad habitacional como resultante de la correcta aplicación de otras magnitudes. En las áreas con los tratamientos generales de desarrollo y actualización, las normas especificas podrán establecer en los sectores objeto de regulación las densidades habitacionales como resultante de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, cupos de estacionamientos u otras magnitudes, especialmente las atinentes, bien al equipamiento comunal público, o bien al equipamiento comunal privado.

En este caso se hablará de densidad resultante, por oposición a la densidad restringida de que trata el Artículo anterior.

Artículo 470º.- Área mínima de vivienda. La viabilidad de toda edificación para el uso residencial estará determinada por la correcta aplicación de las normas que regulen las áreas mínimas permisibles por unidad de vivienda.

El área mínima permisible por unidad de vivienda será la resultante de multiplicar el área mínima básica, de la que se trata más adelante, por un coeficiente que relaciona el número de alcobas de la unidad de vivienda con el tipo de desarrollo en el cual se ubica la vivienda así:

- Vivienda unifamiliar y bifamiliar por el sistema de loteo individual: (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 1 = Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- Vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación: (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.9 = Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- Vivienda multifamiliar por el sistema de loteo individual: (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.9 = Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- Vivienda multifamiliar en agrupación: (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.8 = Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- Vivienda compartida : (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.6 = Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- Vivienda en edificaciones de uso múltiple: (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.9 = Área mínima permisible por unidad de vivienda.

Artículo 471º.- Área mínima básica. El área mínima básica será fijada por los decretos de asignación de tratamiento con sujeción a las siguientes pautas:

1. En sectores con tratamiento de desarrollo y de incorporación en áreas suburbanas de expansión, el área mínima básica no será inferior a 20 m2, salvo en los desarrollos de vivienda popular en los que puede ser de 18 m2.
2. En sectores con tratamiento de incorporación en áreas suburbanas de transición se graduará entre 30 m2 y 50 m2.
3. En sectores con tratamiento actualización se graduará entre 20 m2 y 40 m2.
4. En sectores con tratamiento especial de preservación del sistema orográfico o tratamientos especiales de conservación histórica, urbanística, arquitectónica o urbanística se definirá para cada caso específico, no pudiendo ser inferior a 20 m2.
5. En los decretos de asignación de tratamiento se podrá fijar también el número mínimo de alcobas exigidas por vivienda, de manera que se construyan viviendas con mayor área mínima permisible por unidad de vivienda.

Artículo 472º.- Los usos no previstos para las áreas de actividad y zonas de que trata el título cuarto se entienden prohibidos para efectos de los tratamientos generales. Para los efectos de la adopción de las normas específicas dentro de los tratamientos generales de desarrollo y de actualización y del otorgamiento de licencias, los usos no previstos en cada una de las áreas de actividad y zonas se entienden prohibidos, salvo lo dispuesto para el tratamiento especial de renovación urbana.

Artículo 473º.- Normas supletorias. En lo no previsto por las normas particulares de los tratamientos especiales, se aplicarán en lo pertinente las normas de los tratamientos generales.

Artículo 474º.- Definición y delimitación de los sectores que se sometan al tratamiento de actualización. En las áreas con tratamiento de actualización en las cuales el desarrollo por construcción se adelanta independientemente del desarrollo por urbanización, los sectores de tratamiento se definirán y delimitaran en lo posible de acuerdo con los siguientes criterios: **Ver Decreto Nacional 879 de 1998 Planes de Ordenamiento Territorial.**

- El sector que se vaya a someter al tratamiento de actualización debe estar situado en una misma área o zona de actividad.
- El sector que se vaya a someter al tratamiento de actualización debe presentar características generales homogéneas, a partir de las cuales se definirán las normas específicas.
- Se tomará el barrio como unidad urbana ideal susceptible de ser delimitada como sector a someter al tratamiento de actualización. Sin embargo, las normas

específicas podrán considerar la delimitación y reglamentación de zonas menores, en particular de las áreas de actividad múltiple.

- El sector que se vaya a someter al tratamiento de actualización, se orientará a tener como límites vías del plan vial arterial correspondientes a los tipos V-0, V-l, V-2 y V-3.
- Cuando el límite de un sector de actualización sea una vía V-0 o V-1 se mantendrá en cada costado de la misma el tratamiento correspondiente, a menos que la vía haya sido definida como eje de tratamiento, tal como se indica más adelante.
- Cuando el límite del sector que se vaya a someter al tratamiento de actualización sea una vía V-2 o V-3 se asignará a los dos frentes normas específicas análogas, en lo posible idénticas, sin perjuicio de lo que se disponga dentro del marco de los tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística u otros.

Artículo 475º.- Ejes de tratamiento. Corresponden a vías arterias del plan vial o vías locales principales que atraviesan áreas o zonas de actividad y que independiente de ser o no límites entre ellas o entre sectores diferenciados de un mismo tratamiento, requieren de un manejo propio, ya sea para consolidarías como ejes de actividad dentro del sector, ya para presérvalas como corredores de circulación metropolitana.

Los ejes de tratamiento se conformarán de acuerdo con las siguientes normas generales:

1. Cuando una vía limítrofe entre sectores de tratamiento sea definida como eje, la reglamentación deberá cobijar la longitud total del límite.
2. Los ejes de tratamiento al interior de los sectores objeto de regulación específica deberán tener una longitud mínima de 1.000 metros.
3. Cuando existan ejes de tratamiento al interior de sectores objeto de regulación específica y se busque la consolidación de las respectivas vías, para que cumplan función como concentraciones de comercio y servicios. los usos se podrán asignar así:

- En zonas residenciales especiales los ejes podrán tener los usos de las zonas residenciales generales.

  En zonas residenciales generales y en zonas industriales podrán tener el régimen de usos de las áreas de actividad múltiple.
- En áreas de actividad múltiple podrán tener los usos del área respectiva, con manejo especial del espacio público y de la volumetría.

4ª Todo decreto reglamentario de un eje de tratamiento deberá contener el diseño del espacio público como parte integrante del mismo y prerrequisito para la expedición de normas específicas.

Parágrafo.- Para efectos de absorber las diferencias urbanísticas derivadas del cambio de normas entre el eje y el resto sector de tratamiento, así como alrededor de usos compatibles de gran magnitud, en los decretos de asignación de tratamiento se deberá delimitar una zona de transición con normas específicas tendientes a la homogeneización de las áreas.

En el caso de los ejes viales esta zona de transición corresponderá a los de predios de una misma manzana que no tengan frente sobre el eje vial.

CAPÍTULO V
REGIMEN DE USOS Y OTRAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS EN LOS TRATAMIENTOS ESPECIALES
Sub-Capítulo 1º
Tratamientos Especiales de incorporación y de Renovación Urbana

Artículo 476º.- Usos en las áreas sometidas al tratamiento de incorporación. En las áreas con tratamiento de incorporación, los usos urbanos y su intensidad, así como las demás reglamentaciones urbanísticas se determinarán en las normas específicas, sobre las bases de las limitantes existentes en relación con la instalación y prestación de servicios públicos, con arreglo a lo preceptuado al respecto en los Títulos tercero, cuarto, quinto, séptimo y octavo del presente Acuerdo.

Las normas específicas diferenciarán y delimitarán con precisión los sectores o ejes que en dichas normas se establezcan como de actividad especializada, así como aquellos que se prevean como de actividad múltiple, a fin de que se reglamente y unifiqué su sistema normativo con el que gobierna las distintas áreas de actividad y zonas del área urbana principal, en lo referente a la regulación de los usos.

Artículo 477º.- Las densidades habitacionales e intensidad de otros usos es materia de las normas especificas. Los usos permitidos se graduarán y regulan en las normas específicas, en lo referente a densidad habitacional e intensidad de otros usos.

Cuando se gradúe, regule o limite la densidad habitacional, se hablará de densidad restringida.

Artículo 478º.- La densidad habitacional como resultante de la correcta aplicación de otras magnitudes. Salvo lo dispuesto en el presente Subcapítulo para las áreas suburbanas de transición, en las áreas con tratamiento de incorporación, las normas específicas podrán establecer en los sectores objeto de regulación las densidades habitacionales como resultante de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, cupos de estacionamiento u otras magnitudes, especialmente las atinentes, bien al equipamiento comunal público, o bien al equipamiento comunal privado.

En este caso se hablará de densidad resultante, por oposición a la densidad restringida de que trata el artículo anterior.

Artículo 479º.- Posibilidad de diferir en el tiempo la densidad habitacional en los sectores residenciales de las áreas con tratamiento de incorporación. En los sectores residenciales o en los de actividad múltiple de las áreas con tratamiento de incorporación, la densidad habitacional podrá diferirse en el tiempo con fundamento en los planes sectoriales de las empresas de servicios públicos y a falta de éstos, con fundamento en concepto estimativo del crecimiento y expansión del área de cobertura de los servicios, emitido por las empresas a solicitud del Departamento Administrativo de Planeación Distrital como elemento de juicio para la incorporación.

Artículo 480º.- Otras normas particulares en las áreas suburbanas de transición. En las Áreas suburbanas de transición, el tratamiento de incorporación se sujetará además a las siguientes reglas, tanto para efectos de la adopción de las normas especificas como para la expedición de licencias:

1. El tratamiento de incorporación en estas áreas tiene por finalidad la consolidación de un espacio público que permita en el inmediato futuro formas residenciales con espacios amplios y al mismo tiempo una capacidad de infraestructura que sirva de soporte a la ciudad para épocas posteriores, frente a las eventualidades de congestión de tránsito, cobertura de servicios complementarios, intensificación de usos, incremento de densidades y distribución racional de las áreas, para que no se presenten allí las deficiencias que en la actualidad se advierten en muchos sectores del área urbana principal.
2. En las normas específicas no se podrá definir el desarrollo para usos urbanos en forma tal que se amenacen los elementos naturales y paisajísticos, debiéndose, por el contrario, aprovechar e integrar a la estructura urbana.

La densidad habitacional se determinará de acuerdo con el tipo de desarrollo residencial así:

Desarrollo unifamiliar o bifamiliar: Lote mínimo 3.500 metros cuadrados de área útil.

Desarrollo multifamiliar de hasta cuatro viviendas: Lote mínimo 6.000 metros cuadrados de área útil.
Desarrollo multífamiliar de cuatro viviendas en adelante, el lote mínimo será de 10.000 metros cuadrados de área útil y la densidad máxima será de cuatro viviendas por hectárea neta urbanizable.
En ningún caso serán permitidos lotes con área inferior a 3.500 metros cuadrados de área útil.
3ª La ocupación con edificaciones y sus áreas duras complementarias, no podrá ser superior al 20% del área útil.
El área restante debe ser destinada a uso recreativo pasivo de propiedad privada individual o comunal.
4ª En el evento previsto en el inciso anterior, las áreas recreativas se consideran parte del espacio público, como elementos naturales de los desarrollos privados.
5ª La posibilidad de otros usos se definirá en las normas específicas, con orientación hacia formas urbanísticas propias de las zonas residenciales especiales de que trata el Título Cuarto.
6ª Las normas específicas contendrán con precisión las obligaciones de los urbanizadores sobre dotación, adecuación. arborización y embellecimiento de las zonas recreativas.
7ª Para la preservación de las áreas recreativas de los desarrollos urbanos será aplicable lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto Nacional 3133 de 1968, sin perjuicio de la posibilidad de hacer valer las garantías que se hubieren constituido.
NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993 artículo 180.
8ª Las alturas máximas, aislamiento y demás elementos de volumetría se señalarán en las normas específicas; en las licencias y planos oficiales de los desarrollos se indicarán las alturas de cada lote, teniendo como base la preservación de los elementos visuales del paisaje.
9ª Cuando en las normas específicas no se admita expresamente el desarrollo o por urbanización, sólo será viable el proceso de desarrollo integral en agrupaciones, conjuntos o edificios en los que se prevea un régimen de copropiedad y administración aceptable de las áreas comunes destinadas a la recreación pasiva y un sistema apropiado de garantías, para la conservación adecuada de las zonas recreativas de propiedad privada, sin perjuicio de los contratos que se celebren con relación a las áreas públicas, con arreglo a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, en concordancia con las normas sobre la materia contenidas en el presente Acuerdo.
10ª No serán admisibles modalidades de desarrollo progresivo.
11ª Las normas específicas definirán dentro de las densidades habitacionales, ocupación y alturas permitidas la proporción de ellas que podrá ser objeto de autorización como bonificación, así como las causales de bonificación.
12ª Para poder incorporar las áreas suburbanas de transición, se exigirá a los proyectos urbanísticos, cesiones y obras de infraestructura locales para servicios públicos y transporte, que le garanticen a la ciudad, en concepto de las respectivas empresas y del Instituto de Desarrollo Urbano, la realización de sus planes maestros y del Plan Vial.
13ª Para que las áreas suburbanas de transición, sean susceptibles de ser reglamentadas, mediante los correspondientes decretos de asignación de tratamiento, a fin de que proceda su trámite será preciso adoptar previamente un plan de ordenamiento físico, que incluirá aspectos de los planes sectoriales incidentes en el desarrollo físico de las Areas, por ejemplo, la parte del plan vial

arterial que las sirva y los planes maestros de las empresas de servicios públicos, así corno las normas urbanísticas que permitan llevarlo a la práctica.

Los planteamientos urbanísticos que presenten interesados en la definición del desarrollo en usos urbanos conforme al Título Tercero de la parte especial, se tendrán en cuenta como criterios orientadores para la adopción del plan, así como para la adopción de normas específicas.

No obstante lo previsto en este numeral, será posible la reglamentación específica, mediante decretos de asignación de tratamiento, para la definición de determinados sectores de las áreas suburbanas de transición, antes de la adopción del plan de ordenamiento físico de que trata el presente numeral, con sujeción a las normas contenidas en el presente Acuerdo, previo concepto de la Junta de Planeación Distrital, cuando se trate de recuperación de chircales, ladrilleras, receberas o terrenos afectados por la erosión o por diversas manifestaciones de degradación de la estructura urbana. En estos eventos, además, las normas específicas no estarán condicionadas a limitaciones en densidad, altura y dimensión mínima de lote.

Parágrafo.- Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá, por el término de diez y ocho meses a partir de la expedición de presente Acuerdo, para la adopción del plan de que trata el numeral 13 del Artículo anterior y para contratar los estudios requeridos para el efecto, todo dentro de las pautas urbanísticas establecidas en cl presente artículo y en concordancia con las demás disposiciones pertinentes del presente Acuerdo que regulan aspectos del desarrollo de las áreas suburbanas de transición y observancia de la prevalencia de las normas de los niveles superiores de zonificación.

Artículo 481º.- Usos en las áreas con tratamiento especial de renovación urbana. En las áreas con tratamiento de renovación urbana los usos serán reasignados como normas que harán parte integrante de los planes y programas de renovación urbana, normas que por pertenecer al segundo nivel de zonificación sólo estarán sujetas a las limitantes contenidas en las normas que tutelan los valores urbanos pertenecientes al primer nivel, en particular las relativas al espacio público, a la preservación del sistema orográfico, a la preservación del sistema hídrico y a la conservación del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y urbanístico. **Modificado por Acuerdo 25 de 1991 Concejo D.C.**

Sub-Capítulo 2º
Tratamiento Especial de Preservación del Sistema Orográfico

Artículo 482º.- Usos en las áreas con tratamiento especial de preservación del sistema orografico en sectores rurales de las mismas. Los usos no urbanos permitidos serán los que se asignen en los decretos que se dicten en ejercicio de las facultades de que trata el artículo 166 del presente Acuerdo. Mientras tanto, los usos serán los permitidos como usos agrícolas o forestales por el Acuerdo 7 de 1979. **Ver Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Territorial. Acuerdo 2 de 1993 Concejo D.C. Dicta medidas para la protección del suelo. Acuerdo 3 de 1993 Concejo D.C. Prohibe captación de aguas por perforación de pozos.**

Artículo 483º.- Usos urbanos en las áreas con tratamiento especial de preservación del sistema orografico. En las áreas con tratamiento especial de preservación del sistema orográfico donde se definan usos urbanos, se pueden presentar las siguientes alternativas, para el efecto de la reglamentación de los usos: **Ver Acuerdo 19 de 1994 Acuerdo 14 de 1996 Acuerdo 16 de 1996 Concejo D.C. Establece disposiciones en materia ambiental.**

PRIMERA ALTERNATIVA: Areas que, aunque tengan normas específicas para su desarrollo en usos urbanos, no hayan adelantado proceso de desarrollo por urbanización.

En este evento, el régimen de usos es el siguiente:

A. USOS PRINCIPALES: Los usos principales son los usos recreativos pasivos y forestales (Zonas verdes y oxigenantes; sistemas de arborización y ornamentación; reserva forestal, etc.).

B. USOS COMPLEMENTARIOS DE LOS PRINCIPALES: Las viviendas del celador y del propietario, en proporción de dos viviendas por predio con un área total, entre las dos, de 700 metros cuadrados de construcción y una altura máxima de dos pisos, en total integración con los usos principales.

SEGUNDA ALTERNATIVA. Usos urbanos para efecto del proceso de desarrollo por urbanización:

A. USO PRINCIPAL: El uso principal es el uso recreativo pasivo. (Zonas verdes y oxigenantes, sistemas de conservación e incremento de la arborización y de la flora ornamental). **(Ver Artículo 79. Constitución Nacional. De los Derechos Colectivos y del Ambiente).**

B. USOS COMPATIBLES:

1. Las diversas Formas de uso público, así como el uso para instalaciones de servicios públicos.
2. La vivienda como uso urbano conforme al artículo 486 y demás disposiciones concordantes.
3. Los usos institucionales de influencia zonal y metropolitana, únicamente asistenciales, culturales, de culto, de seguridad, conventos, seminarios y los educativos de educación superior, sin instalaciones deportivas al aire libre y siempre que tengan acceso al sistema vial arterial.
4. Como usos recreativos para recreación activa, únicamente los clubes campestres no deportivos, pues no se permite la construcción de campos deportivos**. Ver Decreto 243 de 1998 Crea Comité Distrital Coordinador de Parques y Zonas Verdes del D.C.**.

Artículo 484º.- Los usos no previstos para las áreas sometidas al tratamiento especial del sistema orografico se entienden prohibidos. Para los efectos de la adopción de las normas específicas dentro del tratamiento especial de preservación del sistema orográfico y el otorgamiento de licencias, los usos no previstos en los dos artículos anteriores se entienden prohibidos.

Los programas de renovación urbana que se adopten dentro de áreas de preservación del sistema orográfico, deberán sujetarse a las normas generales contenidas en este Acuerdo para la preservación del sistema, por gozar tales normas de la prevalencia derivada del primer nivel de zonificación

Artículo 485º.- Los usos permitidos por las normas generales como complementarios o compatibles en las áreas con tratamiento de preservación del sistema orografico pueden restringirse y prohibirse a través de las normas específicas. En las áreas con tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, los usos permitidos se graduarán y regularán en las normas específicas, pudiendo restringirse o inclusive prohibirse los usos previstos corno complementarios o compatibles en las normas generales, cuando se considere que no son convenientes para la preservación del sistema.

Artículo 486º.- Otras normas particulares en las áreas de tratamiento de preservación del sistema orográfico. Además de lo preceptuado en relación con el régimen de usos en los artículos anteriores y en las demás disposiciones del presente Acuerdo en las que se ha hecho referencia expresa a la preservación del sistema orográfico, el desarrollo en usos urbanos se sujetará a las siguientes reglas:

1. Tanto los usos principales como los compatibles tienen por finalidad la preservación y consolidación del sistema orográfico mediante la definición de

alternativas de utilización que garanticen dicha preservación sin constituirse en amenaza contra el sistema.

2. En las normas específicas no se podrá definir el desarrollo para usos urbanos en forma tal que se amenacen los elementos naturales y paisajísticos del sistema.
3. En todo proyecto urbanístico y arquitectónico tendrá que establecerse con claridad su conveniencia en relación con el objetivo de preservación, así como los medios de control de los posibles impactos a que pueda estar sometido el sistema orográfico con ocasión del desenvolvimiento de usos urbanos.
4. Para todos los efectos en los que un predio se encuentre situado parte dentro del área suburbana y parte dentro del área rural, sólo se contabilizará como área bruta urbanizable la porción del terreno situada al interior del perímetro suburbano. Las cesiones que se hagan dentro del área rural integradas a los proyectos urbanísticos, podrán dar lugar a bonificaciones en densidad o altura, determinadas en las normas específicas, cuando dichas cesiones contribuyan de manera evidente a consolidar la política de preservación del sistema orográfico.
5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 14, las densidades habitacionales, se señalaran en las normas específicas, así:

a. En los Cerros de Suba Norte y Sur, las densidades y demás normas serán las del Decreto 484 de 1988.
b. En los Cerros orientales las que se establezcan de conformidad con lo dispuesto en el numeral 14 del presente artículo.
c. En los Cerros Sur-Occidentales, Guacamayas y Juan Rey, entre 10 y 60 viviendas por hectárea como máximo, referidas siempre al área neta urbanizable.
d. Las normas específicas podrán diferir en el tiempo las densidades de que trata el presente artículo.

6ª Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 14, la ocupación con edificaciones y sus áreas duras complementarias, no podrá ser superior al 15% del área útil, con la siguiente distribución:

- Área total ocupada con construcciones:

Máximo 6% del área útil. (Índice de ocupación de 0.06).

- Área total ocupada con zonas duras:

La diferencia entre el 15% y el área ocupada con construcciones.

El área restante debe ser destinada a uso recreativo pasivo de propiedad privada, individual o comunal, o como área adicional de cesión.

7ª En los dos eventos previstos en el inciso 2 del numeral anterior, las áreas recreativas se consideran parte del espacio público, así: En el primero de tales eventos se tendrán como elementos naturales de los desarrollos privados de uso particular y en el segundo, como bienes de uso público, integrantes del espacio público destinado a la recreación pasiva.

8ª Las normas específicas contendrán con precisión las obligaciones de los urbanizadores sobre dotación, adecuación, arborización y embellecimiento de las zonas recreativas.

9ª Para la preservación de las áreas recreativas de los desarrollos urbanos del sistema orográfico será aplicable lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto Nacional 3133 de 1968, sin perjuicio de la posibilidad de hacer valer las garantías constituidas.

NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180.

10ª La dimensión mínima de los lotes resultantes del proceso de urbanización será establecida en las normas específicas, con cabida no inferior a una hectárea de

área útil, sin perjuicio de que se puedan someter a formas de copropiedad o propiedad horizontal, conforme a la ley y a los reglamentos.
11ª Las alturas máximas se señalarán en las normas específicas; las alturas de cada lote se indicarán en las licencias y planos oficiales de los desarrollos teniendo como base la preservación de los elementos visuales del paisaje y sin sobrepasar un índice de construcción máximo del 0.12 calculado sobre el área útil.
12ª Cuando en las normas específicas no se admita expresamente el desarrollo por urbanizador, sólo será viable el proceso de desarrollo integral en agrupaciones, conjuntos o edificios en los que se prevea un régimen de copropiedad y administración aceptable de las áreas comunes destinadas a la recreación pasiva y un sistema apropiado de garantías con miras a la conservación adecuada de las zonas recreativas de propiedad privada, sin perjuicio de los contratos que se celebren con relación a las áreas de uso público con arreglo a lo establecido por el artículo 7 de la Ley 9 de 1989 en concordancia con las normas sobre la materia contenidas en el presente Acuerdo.
13ª Las normas específicas definirán las densidades habitacionales, ocupación y alturas máximas permitidas. Así mismo señalaran en qué proporción estas magnitudes podrán ser objeto de incremento a título de bonificación y las causales de bonificación.
14ª Para que las áreas de preservación del sistema orográfico sean susceptibles de ser reglamentadas., a fin de que proceda su tramitación, será preciso adoptar previamente un plan de ordenamiento físico, que incluirá aspectos de los planes sectoriales incidentes en el desarrollo físico de las áreas, por ejemplo, la parte del plan vial arterial que las sirva y los planes maestros de las empresas de servicios públicos, así como las normas urbanísticas generales y específicas que permitan llevarlo a la práctica.
Los planteamientos urbanísticos que presenten interesados en la definición del desarrollo en usos urbanos conforme al Título Tercero de la parte especial, se tendrán en cuenta como criterios orientadores para la adopción del plan, así como para la adopción de normas específicas.
No obstante lo previsto en este numeral, podrán dictarse decretos de asignación de tratamiento, para la definición de determinados sectores antes de la adopción del plan, con sujeción a las normas contenidas en el presente Acuerdo, en los siguientes casos calificados por la Junta de Planeación Distrital:

- Cuando se tratare de recuperación de canteras, chircales, ladrilleras, receberas o terrenos afectados por la erosión o por diversas manifestaciones de degradación de la estructura urbana. En estos eventos, las normas específicas podrán contemplar alternativas de loteo mínimo, densidad y altura acordes con el objetivo de recuperación de los terrenos.
- Cuando se tratare de predios que tengan una parte de ellos dentro de las áreas urbanas o colinden con ellas, o estén dentro de su zona de influencia, si a juicio de la Junta de Planeación Distrital fuere más conveniente, urgente o necesaria para la preservación del sistema orográfico la definición del desarrollo sin esperar a la adopción del plan de ordenamiento físico de que trata el presente numeral,
- Las áreas a las cuales si: refiere el literal k. del artículo 173 del presente Acuerdo,

Parágrafo 1º.- El plan de ordenamiento de que trata el último literal de este artículo deberá basarse en evaluaciones y recomendaciones sobre los siguientes aspectos prioritariamente:

1. Aspectos geológicos de los terrenos con identificación de áreas en cuanto a pendientes, tipos de suelos, determinantes de estabilidad y recomendaciones específicas sobre su manejo diferenciado, de tal forma que se prevengan riesgos de deslizamientos erosión u otras formas de degradación de los terrenos.
2. Aspectos de preservación de la flora, la arborización y el paisaje.
3. Aspectos de preservación del sistema hídrico de los cerros.

Parágrafo 2º.- Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá, por el término de diez y ocho meses a partir de la expedición del presente Acuerdo, para la adopción del plan de que trata el numeral 14 de este artículo y para contratar los estudios requeridos para el efecto, todo dentro de las pautas urbanísticas establecidas en el presente artículo y en concordancia con las demás disposiciones pertinentes del presente Acuerdo que regulan aspectos del desarrollo de las áreas de preservación del sistema orográfico.

Para el ejercicio de las facultades de que trata la citada disposición, el Alcalde Mayor de Bogotá se sujetará a las siguientes pautas:

a. Mediante el régimen de cesiones tipo A se busca la preservación del sistema orográfico. Por tanto, el manejo de dichas cesiones tiene orientación diferente a la del manejo general de las cesiones en el resto de la ciudad, así:

- Las cesiones deben estar destinadas en su totalidad a las formas pasivas de recreación pública. De allí que no requieran tener acceso desde vías locales, distinto del estrictamente necesario para su administración y mantenimiento.
- No obstante, el plan de ordenamiento de que trata el numeral 14 del presente artículo, podrá señalar zonas de recreación activa al aire libre, en las cuales, se preverán los accesos requeridos y el equipamiento apropiado.

b. Las vías locales no deberán deteriorar ni amenazar la estabilidad y valores ambientales o paisajísticos del sistema orográfico. Por tanto:

- Se promoverán sistemas de desarrollo que no generen continuidad en la malla vial.
- Las vías tendrán una función estrictamente de acceso a los predios.
- El área total ocupada en vías no podrá sobrepasar el 5% del área neta urbanizable situada al interior del área suburbana.
- Las normas específicas podrán contemplar porcentajes mayores que el indicado antes a cambio de cesiones adicionales en el área rural, en las condiciones que se fijen en el plan de que trata el numeral 14 del presente artículo.

Sub-Capítulo 3º
Tratamiento Especial de Preservación del Sistema Hídrico

Artículo 487º.- Usos en las áreas con tratamiento especial de preservación del sistema hídrico en sectores rurales. Sólo se permitirán los usos no urbanos que en concepto de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá no representen amenaza para el sistema hídrico, sin perjuicio de las normas que se adopten en ejercicio de las facultades conferidas en el artículo 166 del presente Acuerdo. **Ver Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Territorial.**

Artículo 488º.- Reglamentaciones urbanísticas generales diferenciadas para las distintas zonas de preservación del sistema hídrico. Dentro de las áreas urbanas y dentro de los sectores de las áreas suburbanas definidos en usos urbanos, según se trate de la preservación del sistema hídrico del río Bogotá o de la preservación del sistema hídrico de sus afluentes, las normas generales difieren entre sí, tal como se indica en los artículos siguientes.

Artículo 489º.- Zonas de preservación del sistema hídrico del río Bogotá. Son las señaladas en el plano oficial del primer nivel de zonificación adoptado en el presente

Acuerdo, una vez descontadas la ronda hidráulica y el área de manejo y preservación de la ronda de que trata el Capítulo VII del Título Segundo de la parte especial y las que señalen las normas específicas, tal como se indica en el Capítulo II del Título Séptimo de la parte especial del presente Acuerdo.

Artículo 490º.- Usos en las áreas con tratamiento especial de preservación del sistema hídrico del río Bogotá y sus quebradas, embalses, canales y lagunas en sectores de tales áreas donde se hagan viables los usos urbanos, de conformidad con lo establecido en el título tercero del presente acuerdo. En los sectores de las áreas con tratamiento especial de preservación del sistema hídrico del río Bogotá y sus quebradas, embalses, canales y lagunas que sean definidos en usos urbanos, se pueden presentar las siguientes alternativas:

PRIMERA ALTERNATIVA. Áreas que, aunque tengan normas específicas para su desarrollo en usos urbanos, no hayan adelantado proceso de desarrollo por urbanización.

En este evento, el régimen de usos es el siguiente:

A. USOS PRINCIPALES:

1. Los inherentes a las actividades públicas encaminadas a la preservación del sistema hídrico; estas actividades suelen ser formas de gestión pública, en especial de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y de la Corporación Autónoma Regional de los ríos Bogotá, Ubate y Suárez, para el cumplimiento de su objeto institucional. **Ver Acuerdo 3 de 1993 Concejo D.C. Prohíbe captación de aguas por perforación de pozos.**
2. Uso recreativo pasivo. (Zonas verdes, áreas oxigenantes, arborización ornamental, etc).
3. Usos agrícolas establecidos con anterioridad a la norma para el desarrollo en usos urbanos, siempre que no amenacen la estabilidad del sistema.

B. USOS COMPLEMENTARIOS: Las viviendas del celador y del propietario, en proporción de dos viviendas por predio con un área total entre las dos, de 700 metros cuadrados de construcción y una altura máxima de dos pisos.

SEGUNDA ALTERNATIVA. Usos permitidos para efectos del proceso de desarrollo en usos urbanos:

A. USOS PRINCIPALES:

1. Los inherentes a las actividades públicas encaminadas a la preservación del sistema hídrico; estas actividades suelen ser formas de gestión pública, en especial de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y de la Corporación Autónoma Regional de los ríos Bogotá, Ubaté y Suárez, para el cumplimiento de su objeto institucional.
2. Uso recreativo.
3. Las diversas formas de uso público, así como el uso para instalaciones de servicios públicos.

B. USOS COMPLEMENTARIOS:

Los servicios propios de los usos recreativos, como instalaciones de clubes, parques de diversiones, ventas de comestibles, etc.

C. USOS COMPATIBLES:

1. Usos institucionales de influencia zonal y metropolitana. (Clases II y III).
2. Usos comerciales Clase III.
3. Industria Clase II.

(Ver Artículo 79 Constitución Nacional. De los Derechos Colectivos y del Ambiente).

Artículo 491º.- Usos prohibidos en las áreas sometidas al tratamiento especial del sistema hídrico del río Bogotá y sus quebradas, embalses, canales y lagunas. Los usos

no previstos en los dos artículos anteriores se entienden prohibidos, para los efectos de la adopción de las normas específicas del tratamiento especial de preservación del sistema hídrico del río Bogotá y el otorgamiento de licencias.

Artículo 492º.- Otras normas particulares en las áreas de tratamiento de preservación del sistema hídrico del río Bogotá y sus quebradas, embalses, canales y lagunas. Además de lo preceptuado en relación con el régimen de usos en los artículos anteriores y en las demás disposiciones del presente Acuerdo en las que, se ha hecho referencia expresa a la preservación del sistema hídrico, las áreas de tratamiento especial de preservación del sistema hídrico del río Bogotá se sujetarán a las siguientes reglas, tanto para efectos de la adopción de las normas específicas como para la expedición de licencias:

1. Tanto los usos complementarios como los compatibles tienen por finalidad la preservación y consolidación del sistema hídrico, de manera que en todo proyecto arquitectónico o urbanístico tendrá que establecerse con claridad su conveniencia y normas de control de los eventuales impactos sobre el sistema.
2. En las normas específicas no se podrá definir el desarrollo para usos urbanos en forma tal que se amenacen los elementos naturales y paisajísticos del sistema.
3. En todo proyecto urbanístico y arquitectónico tendrá que establecerse con claridad su conveniencia en relación con el uso principal y los medios de control de las eventuales, amenazas a que pueda estar sometido el sistema hídrico con ocasión del desenvolvimiento de usos urbanos.
4. Las áreas de cesión tipo A se ubicarán adyacentes a las áreas de uso público de distinto origen pertenecientes al sistema hídrico del río Bogotá. (Ronda hidráulica, lecho, playa, etc.).
5. Las normas específicas contendrán con precisión las obligaciones de los urbanizadores sobre dotación, adecuación arborización y embellecimiento de las zonas de uso público, así como recreativas privadas.
6. La dimensión mínima de los lotes resultantes del proceso de urbanización, será establecida en las normas específicas. Los lotes no podrán tener áreas menores a dos hectáreas.
7. Las alturas máximas se señalarán en las normas específicas, las alturas de cada lote se indicarán en las licencias y planos oficiales de los desarrollos teniendo como base la preservación de los elementos visuales del paisaje.
8. La ocupación con edificaciones y sus áreas duras complementarias, no podrá ser superior al 20% del área útil del lote. El área restante debe ser destinada al uso recreativo pasivo de propiedad privada individual, o podrá ser área adicional de cesión para uso público.
9. En los dos eventos previstos en el inciso 2 del numeral anterior las áreas recreativas se consideran parte del espacio público, así: En el primero de tales eventos se tendrán como elementos naturales de los desarrollos privados de uso particular y en el segundo, como bienes de uso público, integrantes del espacio público destinado a la recreación pasiva.
10. Para la preservación de las áreas recreativas de los desarrollos urbanos del sistema hídrico del río Bogotá también será aplicable lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto Nacional 3133 de 1968, sin perjuicio de la posibilidad de hacer valer las garantías constituidas.

    NOTA: El Decreto Nacional 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180.
11. No serán admisibles modalidades de desarrollo progresivo y en todos los casos deberá adelantarse proceso de desarrollo integral.

Artículo 493º.- Zonas de preservación del sistema hídrico de los afluentes del río Bogotá y sus quebradas, embalses, canales y lagunas. Son las señaladas en el plano oficial el primer nivel de zonificación adoptado en el presente Acuerdo, una vez descontadas la ronda hidráulica y el área de manejo y preservación de la ronda de que trata el Capítulo VII del Título Segundo de la parte especial y las que señalen las normas específicas, tal como se indica en el Capítulo II del Título Séptimo de la parte especial del presente Acuerdo.

Artículo 494º.- Usos urbanos en las áreas con tratamiento especial de preservación del sistema hídrico de los afluentes del río Bogotá.

1º USOS COMPATIBLES.

a. Los inherentes a las actividades públicas encaminadas a la preservación del sistema hídrico; éstas actividades suelen ser formas de gestión pública, en especial de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y de la Corporación Autónoma Regional de los Ríos Bogotá, Ubaté y Suárez para el cumplimiento de su objeto institucional.

b. El uso recreativo pasivo. (Zonas verdes y oxigenantes y sistemas de arborización y ornamentación. etc).

2º USOS COMPLEMENTARIOS:

a. Las viviendas del celador y del propietario, en proporción de dos viviendas por predio con un área total entre los dos, de 1.000 metros cuadrados de construcción y una altura máxima de dos pisos.
b. Los usos recreativos y las diversas formas de uso público.

3º USOS COMPATIBLES:

Se consideran compatibles en las áreas de preservación del sistema hídrico de que trata este artículo, los usos permitidos como principales, complementarios y compatibles en las áreas inmediatamente adyacentes.

Artículo 495º.- Los usos no previstos para las áreas sometidas al tratamiento especial del sistema hídrico de los afluentes del río Bogotá y sus quebradas, embalses, canales y lagunas se entienden prohibidos. Para los efectos de la adopción de las normas específicas dentro del tratamiento especial de preservación del sistema hídrico de los afluentes del río Bogotá y el otorgamiento de licencias, los usos no previstos en los dos artículos anteriores se entienden prohibidos.

Los programas de renovación urbana que se adopten dentro de áreas de preservación del sistema hídrico, deberán sujetarse a las normas generales contenidas en este Acuerdo para la preservación del sistema, por gozar tales normas de la prevalencia derivada del primer nivel de zonificación.

Artículo 496º.- Los usos permitidos por las normas generales como complementarios o compatibles en las áreas con tratamiento de preservación del sistema hídrico pueden restringirse y prohibirse a través de las normas especificas. En las áreas con tratamiento especial de preservación de los sistemas hídricos, los usos permitidos se graduarán y regularán en las normas especificas, pudiendo restringirse o inclusive prohibirse los usos previstos como complementarios o compatibles en las normas generales, cuando se considere que no son convenientes para la preservación del sistema.

Así mismo, algunos de los usos permitidos como compatibles podrán ser autorizados sólo como efecto de bonificaciones, de conformidad con las normas específicas, las cuales señalarán además las causales de bonificación.

Artículo 497º.- Otras normas particulares en las áreas de tratamiento de preservación del sistema hídrico de los afluentes del río Bogotá y sus quebradas, embalses, canales y lagunas. Además de lo preceptuado en relación con el régimen de usos en los artículos anteriores y en las demás disposiciones del presente Acuerdo en las que se

ha hecho referencia expresa la preservación del sistema hídrico, la definición del desarrollo en las áreas de preservación de dicho sistema, se sujetará a las siguientes reglas: **(Ver Artículo 79. Constitución Nacional. De los Derechos Colectivos y del Ambiente).**

1. Tanto los usos complementarios como los compatibles tienen por finalidad la preservación y consolidación del sistema hídrico, de manera que en todo proyecto arquitectónico o urbanístico tendrá que establecerse con claridad su conveniencia y formas de control de los eventuales impactos sobre el sistema.
2. En las normas específicas no se podrá definir el desarrollo para usos urbanos en forma tal que se amenacen los elementos naturales y paisajísticos del sistema.
3. En todo proyecto urbanístico y arquitectónico tendrá que establecerse con claridad su conveniencia en relación con el uso principal y los medios de control de las eventuales amenazas a que pueda estar sometido el sistema hídrico con ocasión del desenvolvimiento de usos urbanos.
4. Las densidades habitacionales, se señalarán en las normas específicas.
5. Las normas específicas podrán diferir en el tiempo las densidades de que trata el presente artículo.
6. Las cesiones tipo A se ubicarán adyacentes a las áreas de uso público del sistema hídrico de distinto origen. (Ronda Hidráulica, lecho, playa, etc.).
7. Las normas específicas contendrán con precisión las obligaciones de los urbanizadores sobre dotación ,adecuación, arborización y embellecimiento de las zonas de uso público.
8. La dimensión mínima de los lotes resultantes del proceso de urbanización, será establecida en las normas específicas.
9. Las alturas máximas se señalarán en las normas específicas y en la licencias y planos oficiales se indicarán las alturas de cada lote, teniendo como base la preservación de los elementos visuales del paisaje.
10. No serán admisibles modalidades de urbanización de desarrollo progresivo.
11. Las normas específicas definirán las densidades habitacionales, ocupación y alturas máximas permitidas. Así mismo señalarán en qué proporción estas magnitudes podrán ser objeto de autorización a Título de bonificación y las causales de bonificación.

Artículo 498º.- Tramitación de áreas con sujeción a un plan de ordenamiento físico. Para que las áreas de preservación del sistema hídrico sean susceptibles de ser reglamentadas, a fin de que proceda su tramitación, será preciso adoptar previamente un plan de ordenamiento físico, que incluirá aspectos de los planes sectoriales incidentes en el desarrollo físico de las áreas, por ejemplo, la parte del plan vial arterial que las sirva y los planes maestros de las empresas de servicios públicos, así como las normas urbanísticas generales y específicas que permitan llevarlo a la práctica.

Los planteamientos urbanísticos que presenten interesados en la definición del desarrollo en usos urbanos, se tendrán en cuenta como criterios orientadores para la adopción del plan, así como para la adopción de normas específicas.

No obstante lo previsto en este numeral, podrán dictarse decretos de asignación de tratamiento, para la definición de determinados sectores antes de la adopción del plan, con sujeción a las normas contenidas en el presente Acuerdo, en los siguientes casos calificados por la Junta de Planeación Distrital:

- Cuando se tratare de recuperación de chircales, ladrilleras, receberas o terrenos afectados por la erosión o por diversas manifestaciones de degradación de la estructura urbana. En estos eventos, las normas específicas podrán contemplar alternativas de loteo mínimo, densidad y altura acordes con el objetivo de recuperación de los terrenos.

- Cuando se tratare de predios que tengan una parte de ellos dentro de las áreas urbanas o colinden con ellas o estén dentro de su zona de influencia, si a juicio de la Junta de Planeación Distrital fuere más conveniente, urgente o necesaria para la preservación del sistema hídrico, la definición del desarrollo sin esperar a la adopción del plan de ordenamiento físico de que trata el presente numeral.

Parágrafo.- Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá, por el término de diez y ocho meses a partir de la expedición del presente Acuerdo, para la adopción del plan de que trata este artículo y para contratar los estudios requeridos para el efecto**. Ver Decreto 329 de 1992 Alcaldía Mayor D.C. Orientar las normas de preservación, definición y construcción del borde occidental y su sistema hídrico.**

Artículo 499º.- Régimen concertado. En lo pertinente son aplicables a los tratamientos especiales de primer nivel de zonificación las normas sobre régimen concertado contenidas en el presente acuerdo, una vez se adopten los planes de ordenamiento físico para las áreas conforme a lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Sub-Capítulo 4º
Tratamientos Especiales de Conservación Histórica, Artística, Arquitectónica o Urbanística

Artículo 500º.- Usos en las áreas y edificios con tratamientos especiales de conservación histórica, artística o arquitectónica. En las áreas y edificios con tratamientos especiales de conservación histórica, artística o arquitectónica, los usos serán sólo aquellos que expresamente se asignen a cada edificación o aún a una parte o porción de ellas en los respectivos decretos, pudiéndose circunscribir dicha asignación a personas o instituciones específicas. Cuando los objetivos de los tratamientos lo ameriten, previo concepto favorable de la Junta de Protección del Patrimonio.

Los edificios actualmente sometidos al nivel de conservación por los decretos reglamentarios del Acuerdo 7 de 1979, se entienden sometidos al tratamiento especial de conservación arquitectónica, sin perjuicio de lo que disponga el Consejo Nacional de Monumentos, de conformidad con sus atribuciones legales.

Los edificios no podrán demolerse y a los propietarios que infrinjan esta disposición se les aplicarán las máximas sanciones pecuniarias de que trata el Artículo 66 de la Ley 9 de 1989; los lotes no podrán reedificarse, sino una vez se apruebe un proyecto arquitectónico específico cuyo objetivo sea la sustitución del valor arquitectónico destruido, proyecto que deberá ser estudiado arquitectónicamente por la Junta de Protección del Patrimonio y recibir concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital. Si en concepto de ésta, el proyecto cumple con la finalidad indicada en el presente artículo, autorizará al Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital para darle curso, previas las recomendaciones que crea pertinentes.

Artículo 501º.- Usos y otras normas urbanísticas en las áreas a las que se les asigne en el futuro el tratamiento especial de conservación urbanística. En las áreas que se sometan al tratamiento especial de conservación urbanística, los usos serán sólo aquellos permitidos en la norma original de la urbanización, o aquellos que se consideren compatibles con la conservación, pudiéndose restringir y aún prohibir tales usos, para los efectos de adelantar proceso de desarrollo por construcción en lotes vacíos o adecuaciones, siempre que se considere conveniente restringir la norma original para la consolidación urbanística del área.

Se entiende por norma original la reglamentación vigente como norma específica antes de la asignación del tratamiento especial de conservación urbanística.

Salvo lo dispuesto en el inciso siguiente, no serán viables los desarrollos por construcción que impliquen demolición. **Ver Decreto 194 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta las demoliciones en el área urbana.**

Para que en estas áreas sean admisibles los procesos de desarrollo por construcción que impliquen demolición, las normas específicas tendrán que señalar concretamente los inmuebles que pueden ser reedificados y las reglamentaciones urbanísticas precisas dentro de las cuales se deberán enmarcar las licencias de demolición y de construcción.
Cuando se adopte el tratamiento especial de conservación urbanística para sectores que se desarrollaron al amparo de las normas de los tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográfico e hídrico, aquellas no podrán apartarse de las exigencias contenidas en las normas generales para dichas áreas de preservación.
Artículo 502º.- Tratamiento especial de conservación urbanística en las áreas sometidas al tratamiento de conservación ambiental antes de la vigencia del presente acuerdo. Las urbanizaciones sometidas al tratamiento de conservación ambiental por los decretos reglamentarios del Acuerdo 7 de 1979, en especial aquellas a las que se refieren los artículos 67 y 69 del citado Acuerdo se entenderán sometidas al tratamiento especial de conservación urbanística, conforme a las reglas del artículo anterior, mientras no se adopten para ellas criterios de asignación de tratamiento con arreglo a las normas del presente Acuerdo.
Lo dispuesto en el inciso anterior se aplicará a las áreas y zonas de conservación urbanística definidas por los decretos reglamentarios del Acuerdo 7 de 1979, según los artículos 64 y 65 del mismo.
Artículo 503º.- Los usos no previstos para las áreas de actividad y zonas de que trata el título cuarto se entienden prohibidos para efectos de los tratamientos generales. Los usos no previstos en cada una de las áreas de actividad y zonas se entienden prohibidos, para los efectos de la adopción de las normas específicas dentro de los tratamientos generales de desarrollo y de actualización y del otorgamiento de licencias, sin perjuicio de las excepciones establecidas para los niveles superiores de zonificación.
Artículo 504º.- Modificado Acuerdo 25 de 1996, decía así: Junta de Protección del Patrimonio Urbano. La Junta de Protección del Patrimonio Urbano de que trata el artículo 62 del Acuerdo 7 de 1979 se reintegra de la siguiente manera:
El Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital o su delegado que será el Subdirector, quienes la presidirán.
El Director del Instituto de Desarrollo Urbano o su delegado que será un Subdirector.
El Secretario de Obras Públicas o su delegado, que será el Subsecretario.
El Gerente de la Corporación Barrio La Candelaria.
Cuatro delegados elegidos por el Concejo Distrital de sendas ternas que enviarán la Sociedad Colombiana de Arquitectos, la Academia Colombiana de Historia, el Consejo de Monumentos Nacionales la Sociedad de Mejoras y Ornato.
Artículo 505º.- Funciones de la Junta de Protección del Patrimonio. Son funciones de la Junta las siguientes:

1. Conceptuar sobre todos los proyectos que se propongan en las áreas y edificios sometidos a los tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística, que lo requieran de conformidad con los decretos de asignación de tratamiento.
2. Asesorar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital para llevar a cabo los estudios e identificación de las áreas, zonas sectores o edificaciones materia de los tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística.

Artículo 506º.- Exenciones. Se mantienen las exenciones de que trata el artículo 70 del Acuerdo 7 de 1979.

Así mismo, estarán exentos del impuesto predial los edificios sometidos a los tratamientos especiales de conservación histórica, artística o arquitectónica, durante el tiempo en el que se mantengan bajo el imperio de las normas específicas de dichos tratamientos. **Ver Oficio No. 3-33371/8.07.98. D.A.P.D. Exenciones en el pago de impuestos varios. CJA09151998**

En los avalúos catastrales, el Departamento Administrativo de Catastro Distrital tendrá en cuenta el que un inmueble carezca de la posibilidad de ser demolido o de reedificarse con mayores alturas, densidades o para ser destinado a usos diferentes.

El mismo criterio se tendrá en cuenta para efectos de distribuir el gravamen de valorización.

Igualmente se equipararán dichos inmuebles para los efectos del cobro de servicios públicos con el estrato uno.

La Administración adelantará los estudios pertinentes para incluir tales inmuebles en planes y programas de renovación urbana que contemplen mecanismos con incentivos fiscales y financieros.

Artículo 507º.- Conservación arquitectónica de inmuebles destinados a usos institucionales. Los edificios destinados a usos institucionales con anterioridad al presente Acuerdo y los que se destinen o construyan en el futuro, se entenderán sometidos al tratamiento especial de conservación arquitectónica, junto con los lotes de los cuales forman parte, los cuales no podrán subdividirse ni cambiar sus usos, mientras no se adopte para ellos otro tipo de tratamiento con arreglo al presente Acuerdo.

En tal caso se requerirá además del concepto favorable de la Junta de Planeación Distrital, el concepto también previo y favorable de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, para determinar si los edificios poseen o no determinados valores artísticos o históricos o arquitectónicos. **Ver: Artículo 35 Decreto 736 de 1993 y s.s. Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta el tratamiento especial de Conservación Urbanística.**

La Junta de Planeación Distrital podrá también, cuando fuere el caso, autorizar la segregación para su desarrollo dentro del contexto de otros tratamientos, de aquellos sectores de los inmuebles de que trata el presente artículo, que no sean necesarios para su realce, preservación y funcionamiento adecuado, como bonificación por determinados proyectos de restauración, reparación, embellecimiento, ampliación o mejora de los edificios y de sus áreas libres o complementarias de los usos institucionales.

El uso institucional, considerado en si mismo, podrá tutelarse por las normas del tratamiento de conservación urbanística, caso en el cual los inmuebles podrán ser demolidos pero únicamente con el fin de ser destinados a usos institucionales compatibles con el uso principal de la zona. **Ver Decreto 737 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Asigna y reglamenta tratamiento general de desarrollo en las áreas urbanas del D.C. ; Decreto 920 de 1994 Alcaldía Mayor D.C. Complementa Decreto 737 de 1993.**

Sub-Capítulo 5º
Conservación de la Norma Original en la Tramitación de Áreas para adelantar Procesos de Desarrollo por Construcción

Artículo 508º.- Conservación de la norma original para efectos de adelantar procesos de desarrollo por construcción en las áreas que se urbanicen en el futuro. El desarrollo por construcción en los inmuebles de que trata el presente Artículo se sujetará a las siguientes reglas:

1. Para adelantar proceso de desarrollo por construcción en las áreas que se urbanicen con sujeción a normas específicas del tratamiento especial de

preservación del sistema orográfico, o del tratamiento especial de preservación del sistema hídrico, o del tratamiento de incorporación, o del tratamiento de desarrollo, estas se entenderán gobernadas por las normas específicas originales mediante las cuales se defina su desarrollo en usos urbanos.

2. Las modificaciones de las normas específicas originales en los aspectos concernientes al proceso de desarrollo por construcción en las áreas que hayan sido urbanizadas bajo el imperio de normas específicas del tratamiento de desarrollo, podrán ser introducidas a través del tratamiento de actualización.
3. Las modificaciones de las normas especificas originales en los aspectos atinentes al proceso de desarrollo por construcción en el tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, o en el tratamiento especial de preservación del sistema hídrico, o en el tratamiento de incorporación, se podrán introducir con arreglo a las normas generales de los mismos tratamientos, sólo con el objeto de unificarlas con las reglamentaciones vecinas del
mismo tipo de tratamiento y previo el trámite de subrogación de las normas originales, con los mismos requisitos que se exigen para los decretos de asignación de tratamiento
4. En los eventos de que tratan los dos últimos numerales en las nuevas normas se indicará si son aplicables sólo a los lotes sin edificar, o si se permite la reedificación, con la demolición que ello conlleva, así como la adecuación o ampliación de edificios. **Ver Decreto 194 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta las demoliciones en el área urbana D.C.**

Artículo 509º.- Aplicabilidad de las normas originales. El desarrollo de las áreas de que trata el presente artículo se sujetará a las siguientes reglas:

1. Para el efecto de adelantar proceso de desarrollo por urbanización en las áreas sujetas al tratamiento de desarrollo regulado por el Acuerdo 7 de 1979 y sus reglamentos, así como en aquellas áreas sometidas al régimen concertado conforme a normas anteriores al presente Acuerdo, dichos procesos se regirán por las normas originales. mientras no sean modificadas conforme al tratamiento general de desarrollo, o a los tratamientos especiales, si se tratare de áreas cuyo desarrollo se deba definir dentro del marco de cualquiera de estos últimos tratamientos.
2. Para el efecto de adelantar proceso de desarrollo por construcción en las áreas que se urbanizaron con sujeción a normas anteriores al presente Acuerdo y que en la fecha de su publicación se encontraren sometidas al tratamiento de conservación ambiental regulado por el Acuerdo 7 de 1979, dichas áreas se entenderán regidas por las normas especificas originales, mientras no sean modificadas conforme al tratamiento general de actualización, o a los tratamientos especiales, si se tratare de áreas cuyo desarrollo se deba definir dentro del marco de cualquiera de estos últimos tratamientos. Lo dispuesto en este numeral se aplicará para todos los casos en los que exista duda sobre si un área, o un determinado sector, o urbanización, o edificio estuvo sometida a uno u otro tratamiento de los contemplados por el Acuerdo 7 de 1979, o a ninguno en especial, o a reglamentaciones urbanísticas particulares en el momento de la definición de su desarrollo, sin perjuicio de la exigibilidad de cesiones al espacio en evento en que estas no se hubiesen efectuado conforme a los Acuerdos vigentes en la época en la que se urbanizaron los terrenos respectivos. **Ver Decreto 194 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta las demoliciones en el área del D.C.**
3. Para el efecto de adelantar proceso de desarrollo por construcción en las áreas que se urbanizaron con sujeción a normas anteriores al presente Acuerdo y que

en la fecha de su publicación se encuentren sometidas al tratamiento de rehabilitación regulado por el Acuerdo 7 de 1979, dichas áreas se entenderán regidas por las normas específicas de dicho tratamiento, mientras no sean modificadas conforme al tratamiento general de actualización, o a los tratamientos especiales si se tratare de áreas cuyo desarrollo se deba definir dentro del marco de cualquiera de estos últimos tratamientos.

4. Para el efecto de adelantar proceso de desarrollo por construcción en las áreas y edificaciones que en la fecha de su publicación se encuentren sometidas al tratamiento de conservación urbanística y/o arquitectónica regulado por el Acuerdo 7 de 1979, dichas áreas y edificaciones se entenderán gobernadas por las normas específicas del mencionado tratamiento mientras no sean modificadas con sujeción a los tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística de que trata el presente Acuerdo. **Ver Decreto 194 de 1993 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta las demoliciones en el área del D.C.**
5. En cada uno los eventos de que tratan los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo, en las normas específicas que se adopten en los respectivos decretos de asignación de tratamiento, se indicará si aquellas son aplicables sólo a los lotes sin edificar, o si se permite la reedificación, con la demolición que ello conlleva, así como la adecuación o ampliación de edificios.

Sólo con la aceptación expresa de los copropietarios se podrán expedir licencias de construcción, demolición, ampliación, adecuación, remodelación o modificación, en conjuntos, agrupaciones y edificios sometidos a regímenes especiales de copropiedad, o propiedad horizontal, la autorización deberá tener la forma y requisitos que se prevean en los respectivos reglamentos o estatutos.

No obstante lo anterior, únicamente se podrán expedir allí licencias, así como en las urbanizaciones o grupos de edificios en serie o idénticos, cuando ello expresamente se autorice mediante identificación precisa del barrio, urbanización, edificio o conjunto, dentro del contexto de tratamiento de actualización.

Cuando en una urbanización de las que trata el presente numeral hayan quedado lotes o supermanzanas sin desarrollar podrá solicitarse su desarrollo en usos complementarios o compatibles debiéndose seguir en ambos casos el procedimiento establecido para los usos compatibles.

Parágrafo.- Modificado Artículo 3 Acuerdo 25 de 1991, así: Lo establecido en los numerales 1, 3 y 4 del presente artículo, en relación con la aplicabilidad transitoria de normas anteriores, tendrá vigencia hasta tanto sean derogadas, subderogadas o modificadas de conformidad con el presente Acuerdo.

Es entendido que la aplicabilidad de normas específicas expedidas antes, se extiende también a las reglamentaciones relativas a los usos y su intensidad, pero, en todo caso, sin perjuicio de las normas generales contenidas en él presente Acuerdo y siempre que no entren en contradicción con estas últimas.

Artículo 510º.- Evaluación de la idoneidad del espacio público como requisito para asignar usos permitidos no previstos en las reglamentaciones originales. Cuando, al adoptar normas específicas se asignen usos que no fueron previstos en las reglamentaciones originales, o cuando se incremente su intensidad, dentro del tratamiento de actualización, o del tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, o de los tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística en terrenos urbanizados y en edificios que deban conservarse, se requerirá una evaluación de la idoneidad del espacio público y de sus estructuras, como soporte técnico de la nueva norma, el cual se dará a conocer a la Junta de Planeación Distrital con suficiente antelación.

TÍTULO NOVENO
LICENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN DE TERRENOS Y PARA LA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, ADECUACIÓN, REPARACIÓN, Y DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 511º.- La urbanización de terrenos y la construcción de edificaciones son actividades que requieren licencia. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificios o de urbanización de terrenos en las áreas urbanas, suburbanas, y rurales del Distrito Especial de Bogotá, se requiere de licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. **Ver: Artículo 1 y s.s. Decreto Nacional 1052 de 1998 Artículo 35 y s.s. Decreto Nacional 1052 de 1998 Licencias de construcción.**

Artículo 512º.- Licencias de urbanización y construcción en las áreas urbanas y en los sectores urbanos de las áreas suburbanas. El presente Título regula lo atinente a la expedición de las licencias de que trata el artículo anterior, dentro de las áreas urbanas y dentro de los sectores de las áreas suburbanas que se incorporen como nuevas áreas urbanas, de conformidad con lo establecido en este Acuerdo. **Ver: Artículo 1 y s.s. Decreto Nacional 1052 de 1998 Artículo 35 y s.s. Decreto Nacional 1052 de 1998 Licencias de construcción.**

Artículo 513º.- Licencias de construcción en las áreas rurales y en los sectores rurales de las áreas suburbanas. Los aspectos relacionados con la expedición de licencias en las áreas rurales y en los sectores de las áreas suburbanas no incorporados como nuevas áreas urbanas, serán objeto de regulación especial dentro del marco de las facultades a las que se refiere el Artículo 166 del presente Acuerdo.

Parágrafo Transitorio.- Mientras se dictan las normas a las que se refiere el mencionado Artículo 166, las licencias de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones en los sectores indicados en el presente artículo, serán expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, siempre que se trate de construcciones u obras destinadas a los usos no urbanos del suelo permitidos dentro de la respectiva área o sector por el Acuerdo 7 de 1979.

El trámite para la obtención de las licencias de que trata el inciso anterior, será señalado por decreto del Alcalde Mayor de Bogotá.

Artículo 514º.- Clases de licencias. Las licencias pueden ser de urbanización de terrenos y de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones.

Las licencias en las que se autoricen obras calificables dentro de dos o más categorías de las señaladas arriba, se denominan "Licencias Mixtas"

Las licencias mixtas en las cuales se autorice el proceso de desarrollo integral, o sea tanto la urbanización como la construcción de edificaciones sobre terrenos previamente urbanizados, se denominan "Licencias de Desarrollo Integral". **Ver: Artículo 1 y s.s. Decreto Nacional 1052 de 1998 Disposiciones referentes a licencias de construcción. Ver Oficio referenciado No. 1-1998-41063. D.A.P.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. CJA14801998**

Artículo 515º.- Solución de las controversias que surjan acerca de la calificación de. las distintas clases de licencias. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinar si se trata de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, cuando se presente dificultad o controversia en la calificación de una obra para la expedición y trámite de una determinada clase de licencia.

En lo concerniente a las licencias de urbanización y adecuación de terrenos que se vayan a destinar a usos urbanos, le corresponderá igualmente al Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinar sí se trata de obras simplemente de urbanización o de obras de desarrollo integral, para efectos de la expedición y trámite de las respectivas licencias. **Ver Decreto Nacional 1052 de 1998 Disposiciones referentes a licencias de construcción.**

Artículo 516º.- Las licencias deben circunscribiese a predios debidamente identificados. Toda licencia debe estar referida a un predio o conjunto especifico de predios, identificados por sus matrículas inmobiliarias y por sus cédulas catastrales individualizadas.

En aquellos casos particulares que expresamente exceptúe la Junta de Planeación Distrital, determinados inmuebles sólo requerirán de individualización catastral, como requisito previo para la expedición de licencias.

Artículo 517º.- Predio. Para los efectos de este Acuerdo, se entiende por "Predio" el inmueble, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alinderado e identificado con su respectivo folio de matrícula y su cédula catastral.

Artículo 518º.- La individualización de los predios como requisito para la expedición de licencias. Siempre que se solicite una licencia, será requisito para su expedición, el que el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud hayan sido debidamente individualizados, segregados o englobados, según sea el caso, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, salvo las excepciones que expresamente establezca la Junta de Planeación Distrital.

En las reglamentaciones de las "Licencias de Desarrollo Integral" se establecerán las condiciones para construir edificaciones autorizadas sobre los terrenos urbanizados, aún desde antes de la individualización jurídica de los inmuebles resultantes del proceso de urbanización.

Artículo 519º.- Gaceta de urbanismo y construcción de obra. La Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra creada por el Acuerdo 1 de 1986 deberá aparecer al menos una vez al mes y se publicará con cargo al presupuesto del Fondo Rotatorio de Publicaciones y Heliógrafo adscrito al Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

La enunciación de las referencias básicas que permitan individualizar las licencias de que trata el presente Título, será publicada en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

Así mismo en ella se publicarán todas las reglamentaciones urbanísticas que se adopten en el Distrito Especial de Bogotá y las demás normas, estudios, cuadros y planos que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital tengan incidencia o sean relevantes en el ordenamiento y desarrollo físico de la ciudad.

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, como responsable del Fondo Rotatorio de Publicaciones y Heliógrafo, señalará el precio de venta de la gaceta, tanto para las ediciones Ordinarias como para las extraordinarias.

Artículo 520º.- Identificación de las obras. El titular de una cualquiera de las licencias de que trata este Título, estará obligado a instalar una valla cuyas dimensiones y características serán objeto de reglamentación por parte del Alcalde Mayor de Bogotá, en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo que haya sido objeto de la licencia, en la valla se deberá indicar, al menos:

- La clase de licencia. (Urbanización, construcción, demolición, desarrollo integral, adecuación, etc.).
- El número o forma de identificación oficial de la licencia.

- La dirección del inmueble en la nomenclatura del Departamento Administrativo de Catastro Distrital. Para urbanización, la cédula catastral.
- Vigencia de la licencia.
- El nombre o razón social del titular de la licencia.
- El tipo de desarrollo que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos y las demás características que determine el reglamento.
- La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, etc. y deberá permanecer durante todo el tiempo de su vigencia. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su actualización, renovación o prórroga.
- Las demoliciones no podrán iniciarse sino cinco días después de instalada la valla.
- En la licencia se indicará la obligación contenida en el presente Artículo y su incumplimiento se sancionará de conformidad con el literal a) del Artículo 66 de la Ley 9 de 1989, por adelantar obras en contravención a lo preceptuado en la licencia.

Artículo 521º.- Aprobación del plano topográfico como requisito para la tramitación de licencias. La aprobación de los planos topográficos de los inmuebles no urbanizados en relación con los cuales se tramiten licencias de las que trata el presente capítulo, es requisito indispensable para iniciar dichos trámites.

CAPÍTULO II
LICENCIAS PARA EL DESARROLLO POR URBANIZACIÓN

Artículo 522º.- Licencias de urbanización. Las licencias para la adecuación, ejecución de obras de urbanismo e infraestructura de servicios, dotación, adaptación y equipamiento de espacios públicos y privados, parcelación o loteo de terrenos y en general la organización de dichos terrenos con arreglo a las reglamentaciones urbanísticas, para su ulterior edificación y utilización de las edificaciones con destino a usos urbanos, se denominan "Licencias de Urbanización". **Ver Decreto Nacional 1052 de 1998 Presidencia de la República. Reglamenta las licencias de construcción y urbanismo. Ver Oficio referenciado No. 1-1998-41063. D.AP.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. CJA14801998**

Artículo 523º.- Terrenos que deben obtener licencia de urbanización para poder adelantar cualquier tipo de proceso de desarrollo.

1. Los predios, o la parte de ellos, en donde no se hayan adelantado obras de urbanización y saneamiento ni hecho las cesiones correspondientes.
2. Los predios, o las partes de ellos que no estén incorporados en los planos de urbanización aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y que no cuenten con zonas de cesión, obras de infraestructura y servicios públicos propios, no obstante estar rodeados por desarrollos que cumplan con estas exigencias.

Siempre que no se pueda demostrar que un lote sin edificar proviene de un proceso de urbanización, dentro del cual se haya cumplido al menos con las obligaciones de entregar las zonas de cesión obligatoria al espacio público, de conformidad con las normas vigentes en la época de urbanización o loteo, no podrá extenderse ninguna licencia de construcción, salvo las provisionales que se reglamenten conforme a lo establecido en el presente Acuerdo. **Ver Oficio referenciado No. 1-1998-41063. D.A.P.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. CJA14801998**

Artículo 524º.- Contenido de las licencias de urbanización. Toda licencia de urbanización revestirá la forma de una resolución del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y deberá contener, por lo menos, lo siguiente: **Ver Decreto Nacional 1052 de 1998 Normas sobre licencias de construcción.**

A. Una parte indicativa, constituida por lo siguiente:

1. La identificación, edad y domicilio del urbanizador responsable y del propietario o propietarios de los terrenos objeto de la solicitud, si fueren personas distintas.
2. Si se tratare de personas jurídicas, la identificación, edad y domicilio de su representante legal.
3. Cuando fuere el caso, la identificación, edad y domicilio de los representantes, mandatarios, fideicomisarios, etc.
4. La identificación de los folios de matrícula y cédulas catastrales del predio o predios objeto de la solicitud.

B. Referencias a los aspectos reglamentarios en que se ampara la licencia, tales como: **Ver: Artículo 1 y s.s. Decreto Nacional 1052 de 1998 Licencias y curaduría urbana; Artículo 11 Decreto 12 de 1994**

1. La designación de la reglamentación específica dentro de cuyo marco se expide la licencia.
2. La adopción de plano oficial de la urbanización, elaborado de acuerdo a las exigencias técnicas que determine el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el cual deberá indicar con precisión la distribución de los espacios públicos, en especial, las zonas de servicios públicos, las vías y demás zonas de uso público, así como la forma de loteo, parcelación o subdivisión predial prevista.

   Los planos y diseños de redes aprobados por las empresas de servicios públicos, son parte integrante y complementaria del plano oficial de la urbanización.

   3º La indicación, en relación con el plano, de los lotes en los cuales pueden construirse edificios para el funcionamiento de los usos complementarios y compatibles permitidos, de conformidad con las normas específicas.

   4º Las demás precisiones que se requieran como complemento de la reglamentación específica del sector, de manera que no existan vacíos que entorpezcan la expedición de licencias de construcción en el futuro, aprobación de reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, etc. **Ver Decreto 12 de 1997 Alcaldía Mayor D.C. Reglamenta proceso de desarrollo por urbanización y construcción de predios de los cerros Orientales.**

C. La determinación de las obligaciones a cargo de propietarios, urbanizadores y otras personas interesadas. Esas obligaciones se deben cumplir en los plazos que se indiquen en la misma licencia y son fundamentalmente las siguientes:

1. La obligación de ejecutar las vías locales de uso público con sujeción al plano oficial de la urbanización.
2. La obligación de adecuar, dotar y equipar los demás espacios públicos y bienes de utilización y servicio comunal previstos en el plano, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia y en su defecto las que se contengan en la misma licencia.
3. La obligación de construir las vías locales de uso público con sujeción a las especificaciones técnicas que señale la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá.
4. Una vez construidas las vías, la obligación de entregarlas real y materialmente al Distrito Especial de Bogotá, así como las demás zonas de cesión.

5. Una vez entregadas las vías, la obligación de otorgar la escritura pública contentiva de la cesión a título gratuito.
6. La obligación de ejecutar las redes y obras de infraestructura de servicios públicos. con sujeción a los planos y diseños de redes aprobados por las empresas de servicios públicos para la urbanización.
7. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos previstos en los planos y diseños de redes y en el plano oficial de la urbanización, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia y en su defecto las que se contengan en la misma licencia.
8. La obligación de construir las redes y obras de infraestructura de servicios públicos, con sujeción a las especificaciones técnicas que señalen las empresas de servicios públicos del Distrito Especial de Bogotá.
9. Una vez construidas las redes y obras de infraestructura de servicios públicos, la obligación de entregarlas real y materialmente a las empresas de servicios públicos.
10. Una vez entregadas redes y obras de infraestructura de servicios públicos, la obligación de transferirlas a las respectivas empresas de servicios públicos a Título gratuito, así como las correspondientes zonas de servicios públicos de la urbanización misma.
11. La construcción, entrega real y material y transferencia conforme a la ley, de las demás obras de urbanismo o análogas, que se indiquen en la licencia, de conformidad con las normas específicas del sector y con los convenios de concertación celebrados con arreglo al presente Acuerdo, tales como rellenos, muros de contención, diques, drenajes especiales. lagunas de amortiguación, obras de estabilización, obras de rehabilitación, estaciones de bombeo, etc.

D. La autorización expresa y precisa para la ejecución de las obras dentro de los plazos señalados.

E. La determinación de los derechos correlativos a las obligaciones contraídas, derechos que son fundamentalmente los siguientes:

1. Una vez cumplidas las obligaciones de que trata el literal C del presente artículo, el derecho a subdividir, parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez perfeccionado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá el loteo al que se refiere el numeral anterior y abiertas las cédulas catastrales de los lotes resultantes del proceso de urbanización, el derecho a gestionar los permisos de venta de que trata la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 78 de 1987 y las demás normas legales posteriores sobre la materia y sus reglamentos.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y a los reglamentos de que trata el literal anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

Parágrafo 1º.- Toda licencia de urbanización, se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias y de las contribuciones que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de propietarios y urbanizadores. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

Si los plazos se vencieren, sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se entenderá fallida y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital procederá a revocar la licencia otorgada. En este caso si el solicitante insiste en adelantar proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener licencia de urbanización,. sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

Parágrafo 2º.- Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidos en el presente Acuerdo para adelantar el proceso de desarrollo por urbanización y en particular en este Artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Especial de Bogotá y de las personas que adquieran los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

Artículo 525º.- Licencias provisionales para adelantar obras preliminares de urbanismo. El Alcalde Mayor de Bogotá reglamentará lo relativo a la solicitud, gestión y otorgamiento de licencias provisionales para adelantar obras preliminares de urbanismo, reglamentaciones en las que se indicará el tipo de obras o de acciones sobre los terrenos y que se entiendan comprendidas dentro del concepto de "obras preliminares de urbanismo". Esta clase de licencias son esencialmente revocables en cualquier tiempo a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, sin que puedan invocarse derechos adquiridos y sin que pueda alegarse el consentimiento del afectado o de persona o entidad alguna corno requisito para que proceda la revocación. **Ver Decreto 1192 de 1997 Permisos para uso del espacio público para instalar redes de servicios públicos.**

Artículo 526º.- Cumplimiento de las obligaciones contenidas en la licencia. El titular de la licencia, sus representantes, mandatarios o fideicomisarios y las demás personas y entidades vinculadas a la actuación, cumplirán las obligaciones mencionadas en la licencia dentro de los plazos en ella señalados.

Las obras a cargo de los urbanizadores serán ejecutadas con interventoría ejercida por la Secretaría de Obras Públicas y por las empresas de servicios públicos, o de las entidades encargadas de la recepción de las obras.

El Alcalde Mayor de Bogotá reglamentará los aspectos relativos a la interventoría de que trata el literal anterior. **Ver: Artículo 1 y s.s. Decreto Nacional 1052 de 1998 Normas sobre licencias y curaduría urbana.**

Artículo 527º.- Prueba del cumplimiento de las obligaciones contenidas en la licencia. El cumplimiento de las obligaciones contenidas en la licencia se demostrará por los sistemas de prueba admitidos legalmente con arreglo al Código Contencioso Administrativo y a la legislación procesal en general.

El Alcalde Mayor de Bogotá reglamentará la forma, características, presentación y demás aspectos concernientes a los documentos, actas de entrega, etc., idóneos para demostrar el cumplimiento oportuno de las obligaciones señaladas en la licencia.

CAPÍTULO III
LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, DEMOLICIÓN, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, ADECUACIÓN Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 528º.- Reglamentación de las licencias de que trata el presente capítulo. El Alcalde Mayor de Bogotá reglamentará todo lo relativo a las licencias de que trata el presente Capítulo; su contenido, características, las obligaciones a cargo de los constructores y la forma de demostrar el cumplimiento de las mismas, especialmente si la edificación se ha ceñido a las condiciones establecidas en la licencia y a los proyectos aprobados. **Ver: Artículo 30 Decreto Nacional 1052 de 1998 Normas sobre reconocimiento de construcciones.**

Todas las obras que se adelanten podrán ser visitadas por las autoridades encargadas de verificar el cumplimiento de las licencias y revisadas en todos sus puntos y niveles sin que persona alguna se pueda oponer o impedir el ingreso de tales autoridades.
Parágrafo.- En las licencias, se indicará si están o no permitidas instalaciones especiales para recepción de ondas o señales radioeléctricas, cuando en los decretos de asignación de tratamiento hayan sido previstas como posibles, siempre que el diseño de las instalaciones se encuentre integrado al respectivo proyecto arquitectónico.
Artículo 529º.- Licencias de construcción. Las licencias para adelantar obras de construcción de edificaciones se denominan "Licencias de Construcción".
Parágrafo.- En principio toda edificación se considera permanente. para los efectos del presente título.
El criterio de permanencia de una construcción como fundamento de definición de empates entre edificios se establecerá en las normas específicas que se dicten con arreglo a lo dispuesto en el título anterior**. Ver Decreto Nacional 1052 de 1998 . Normas sobre licencias y curaduría urbana.**
Artículo 530º.- Reglamentación de las construcciones provisionales. El Alcalde Mayor de Bogotá reglamentará lo relativo a las construcciones provisionales, como estructuras urbanas de excepción.
Artículo 531º.- Licencias de demolición. Las licencias para demoler o derribar edificaciones se denominan "Licencias de Demolición".
Las licencias de demolición no se podrán expedir sino como complemento de las licencias de construcción o urbanización.
Prohíbase la expedición de licencias de demolición como actos administrativos independientes.
Prohíbase la expedición de licencias de demolición o urbanización para predios edificados, sin que vayan aparejadas de la correspondiente licencia de demolición.
Los decretos mediante los cuales se asignen a determinadas áreas los tratamientos de que trata el presente Acuerdo, podrán restringir y aún prohibir las demoliciones en determinados sectores o con relación a determinados edificios o conjuntos de edificios. o bien relevar a los interesados de la obligación de solicitar licencia de demolición, por entenderse ésta incorporada a la de construcción.
Carecerán de validez las licencias que se expidan con violación de lo dispuesto en el presente artículo o de los decretos de que trata el inciso anterior.
Parágrafo.- Lo establecido en el presente artículo es sin perjuicio de la orden de demolición en los casos previstos por la ley. (Decreto Nacional 1355 de 1970; Ley 9 de 1989). **Ver Decreto 194 de 1993 Alcalde Mayor D.C. Reglamenta las demoliciones en el D.C.**
Artículo 532º.- Licencias de modificación. Las licencias para adelantar obras de modificación de edificaciones se denominan "Licencias de Modificación". **Ver Decreto 194 de 1993 Alcalde Mayor D.C. Reglamenta las demoliciones en el D.C.**
Artículo 533º.- Modificación externa. Toda modificación externa de un edificio, o sea aquella que implica cambio de aspecto de fachadas, culatas, antejardines, etc., requiere en principio de licencia de modificación. Pero en los decretos que asignen normas de tratamiento podrá suprimirse este requisito en determinados sectores.
Artículo 534º.- Modificación interna. Las modificaciones internas que requieren licencia de modificación, son aquellas que, sin incrementar el área construida. están encaminadas a aumentar la densidad predial o la de unidades habitacionales o la de unidades de uso o usos para los cuales esté destinado un edificio o conjunto de edificios.

Artículo 535º.- Licencias de ampliación. Las licencias para adelantar obras de ampliación de edificaciones se denominan "Licencias de Ampliación". **Ver Decreto Nacional 1052 de 1998 Normas sobre licencias de construcción.**

Artículo 536º.- Ampliación. Se entiende por "Ampliación" todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo, así sea como cobertura de azoteas o zonas duras.

Artículo 537º.- Normas aplicables a las ampliaciones. Salvo lo que se establezca de manera especial en las correspondientes reglamentaciones, toda ampliación se regirá, en la parte del edificio que se incrementa su área construida, por las normas relativas a las licencias de construcción y en la parte que resta, por las normas relativas a las licencias de reparación o de adecuación, según el caso. **Ver Decreto Nacional 1052 de 1998 Normas sobre licencias de construcción.**

Artículo 538º.- Licencias de adecuación. Las licencias para adelantar obras de adecuación de edificaciones se denominan "Licencias de Adecuación".

Artículo 539º.- Adecuaciones. Adecuación es la obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, ya sea porque lo exija la autoridad, o porque lo requiera el interesado.

Todo cambio de uso deberá estar amparado por una licencia de adecuación y las autoridades no podrán expedir patentes de funcionamiento a los establecimientos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y administrativos que pretendan funcionar en inmuebles destinados originalmente para otros usos, antes de la conclusión de las obras de adecuación de que trata la respectiva licencia.

Artículo 540º.- Licencias de reparación. Las licencias para adelantar obras de reparación de edificaciones se denominan "Licencias de Reparación".

Las reglamentaciones urbanísticas indicarán cuales de las reparaciones locativas requerirán licencia de reparación.

Se entiende por reparación o reforma locativa, el proceso de sanear o reparar una edificación, sin alterar su diseño estructural y usos vigentes y en general, sin que la obra sea calificable de ampliación o modificación. **Ver: Artículo 1 y s.s. Decreto Nacional 1052 de 1998 Normas sobre licencias**

CAPÍTULO IV
TRAMITE PARA LA OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS DE QUE TRATA EL PRESENTE TÍTULO

Artículo 541º.- Tramite para la obtención de las licencias a las que se refieren los artículos anteriores. Corresponde al Alcalde Mayor de Bogotá reglamentar el trámite ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de las peticiones para la obtención de las licencias a las que se refieren los capítulos anteriores, con arreglo a lo establecido en el presente Acuerdo y dentro del marco de las normas contenidas en el Título 1, del Libro 1, de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo, en relación con el trámite de las actuaciones suscitadas en peticiones elevadas en interés particular, todo ello en concordancia con los artículos 63 y 65 de la Ley 9 de 1989. **Ver Artículo 35 Decreto Nacional 1052 de 1998 Ejercicio de la curaduría urbana.**

Parágrafo 1º.- Mientras se reglamenta el trámite para la obtención de las licencias a las que se refieren los artículos anteriores, éste será el establecido en los Acuerdos Nos. 22 de 1972 y 7 de 1979 y sus decretos reglamentarios, para evitar así la demora injustificada de las decisiones administrativas en perjuicio de los administrados.

Los expedientes que se encuentren en curso en el momento de ponerse en vigencia la reglamentación arriba mencionada, se tramitarán bajo las normas del nuevo régimen, a no ser que los interesados, dentro de los 30 días siguientes a la expedición de los decretos correspondientes, soliciten expresamente que se continúe cumpliendo la actuación administrativa con sujeción a las normas procesales anteriores. **Ver Oficio**

No. 3-34805/8.07.98. D.AP.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. CJA14601998

Parágrafo 2º.- Las funciones relacionadas con la expedición de licencias, que ha venido cumpliendo la Secretaría de Obras Públicas, serán asumidas en su totalidad por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a partir del día siguiente a la publicación del presente Acuerdo.

A fin de cumplir lo dispuesto en el inciso anterior, el Alcalde Mayor de Bogotá, creará, suprimirá y fusionará los empleos que sean necesarios; hará los traslados que requiera de los funcionarios que laboran en la Secretaría de Obras Públicas, para que entren a depender del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, efectuará las operaciones de orden presupuestal que se precisen, y en general proveerá lo conducente a que el tránsito de funciones se opere sin ocasionar perjuicio al buen funcionamiento del servicio. **Ver: Artículo 35 Decreto Nacional 1052 de 1998 Ejercicio de la curaduría urbana.**

Parágrafo 3º.- Los decretos que se dicten en virtud de lo dispuesto en el presente artículo deberán prever, por lo menos lo siguiente:

1. La forma que deben tener las peticiones.
2. El costo de venta de los formularios de las distintas clases de licencias, cuyo producto ingresará al Fondo Rotatorio de Publicaciones y Heliógrafo, dependiente del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
3. Los presupuestos y requisitos que debe cumplir el solicitante y los terceros, para acreditar su interés legitimo en la actuación.
4. Los vecinos que se consideren que tienen interés jurídico para intervenir en la actuación de conformidad con lo previsto por el Artículo 65 de la Ley 9 de 1989.
5. Los documentos, planos, estudios y pruebas que se deben acompañar a las peticiones.
6. Las actuaciones que se deben surtir previamente a la solicitud de cada tipo o clase de licencia, como la presentación y aprobación de planos topográficos, la obtención de certificaciones de las empresas de servicios públicos sobre la posibilidad técnica de su instalación y prestación etc. antes de solicitar licencia de urbanización.
7. Las distintas etapas de la actuación y la determinación de los actos o providencias con los que culmina cada una de ellas.
8. La etapa o momento de la actuación a partir de la cual comienzan a correr los términos de que trata el inciso 3 del artículo 63 de la Ley 9 de 1989, para el caso de las licencias de urbanización o construcción.
9. El período de la actuación durante el cual se puede efectuar la prórroga a la que se refiere la norma legal antes citada.
10. Los documentos que deben acompañarse para la protocolización a la que se refiere el artículo 42 del Código Contencioso Administrativo en concordancia con el artículo 5 del mismo estatuto, en el evento de la invocación del silencio administrativo positivo de que trata el inciso 3 del artículo 63 de la Ley 9 de 1989.
11. La etapa o momento precisos de la actuación en la que deben cumplirse las citaciones de los vecinos y terceros de que trata el inciso 1 del artículo 65 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 14 del Código Contencioso Administrativo, a fin de que puedan acreditar interés jurídico legítimo e intervenir en el proceso con arreglo a lo dispuesto por el artículo 35 del citado Código.
12. Los funcionarios del Departamento Administrativo de Planeación Distrital a cuyo cargo estará la decisión que ponga fin a la actuación, ya sea la de carácter positivo que se traduce en la expedición de la correspondiente licencia mediante

su suscripción por funcionario competente, ya sea la de carácter negativo, es decir la que no accede a la solicitud, o ya sea la inhibitoria en los casos que ésta procede de acuerdo al Código Contencioso Administrativo.

Las providencias que pongan fin a la actuación solicitada con ocasión de una solicitud de licencia de construcción o de urbanismo, serán notificadas personalmente a los interesados, a los vecinos y a otros terceros que se hubieren aceptado como parte interesada en la actuación, de conformidad con lo previsto por los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo, sin perjuicio de las publicaciones de que trata el artículo 46 del mismo estatuto. **Ver: Artículo 35 Decreto Nacional 1052 de 1998 y s.s. Ejercicio de curaduría urbana**

A las providencias que pongan fin a la actuación solicitada con ocasión de una solicitud de otras clases de licencias, les serán aplicables las normas generales contenidas en los artículos 14, 35, 44, 45,46 y demás normas concordantes del Código Contencioso Administrativo, en los eventos regulados por las citadas disposiciones.

Contra las providencias que pongan fin a la actuación proceden los recursos de reposición y apelación, con arreglo al Código Contencioso Administrativo.

Contra los actos del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, sólo procede el recurso de reposición. Contra los actos de los demás funcionarios procede el recurso de reposición ante el respectivo funcionario y el de apelación ante el Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Cabrá también la revocación directa de las licencias de los actos administrativos que las niegan y de los actos inhibitorios, en los eventos previstos por la ley.

13º El período y condiciones de validez de las licencias, así como las causales de caducidad, revocación y pérdida de fuerza ejecutoria, así como las obligaciones a cargo de los titulares de las licencias u otras entidades y partes partícipes dentro del proceso de expedición y las garantías que deben constituirse para el cumplimiento de las mencionadas obligaciones.

El presente parágrafo será aplicable en lo pertinente a los demás decretos mediante los cuales se reglamenten procedimientos administrativos para la obtención de las licencias reguladas por este Acuerdo.

Parágrafo 4º.- El Personero Distrital intervendrá en la actuación de que trata el presente artículo en los términos y para los efectos de Artículo 75 del Código Contencioso Administrativo en armonía con lo dispuesto por el artículo 39 del Decreto Nacional 3133 de 1968 y demás normas legales y distritales concordantes.

NOTA: El Decreto 3133 de 1968 lo derogó el marcado con el número 1421 de 1993, artículo 180.

Artículo 542º.- Citación a las entidades publicas encargadas de las preservación de los recursos naturales, la ecología, el medio ambiente. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital citará a la Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Bogotá, Ubaté y Suárez, CAR o a otras entidades públicas encargadas de la preservación de recursos naturales, la ecología y el medio ambiente, para que se hagan parte en la actuación durante el trámite de la gestión de licencias cuando así lo determinen las reglamentaciones urbanísticas.

Artículo 543º.- Interpretación por vía general de las disposiciones del presente acuerdo y de sus reglamentos. La Junta de Planeación Distrital resolverá por vía general las consultas que le formule el Departamento Administrativo de planeación Distrital, sobre interpretación de las normas contenidas en este Acuerdo y las que lo complementen o reglamenten.

TÍTULO DÉCIMO
DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO ÚNICO
INTERVENCIONES PRIORITARIAS EN LA ESTRUCTURA URBANA

Artículo 544º.- Además de los planos mencionados en los títulos anteriores, adóptanse los siguientes planos oficiales como instrumentos de trabajo indicativos para efectos de definir las intervenciones prioritarias: **Ver: Artículo 52 Ley 388 de 1997 y s.s. Desarrollo y construcción prioritarias.**

A. PLANO DE ELEMENTOS DEL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN. Este plano, a escala 1:25.000, contiene:

a. La malla vial arterial puesta en vigencia por el Acuerdo 2 de 1980.
b. Las zonas de preservación del sistema orográfico.
c. Las zonas de preservación del sistema hídrico.
d. Las zonas recreativas de uso público, mencionadas en el numeral 1 del Artículo 88.
e. Los clubes campestres y áreas recreativas de propiedad privada mencionados en los literales a y b del Artículo 93.
f. Los parques y jardines cementerios.
g. El centro histórico de la ciudad.

Este plano identifica y delimita en forma general los principales elementos de la estructura urbana tutelados por el primer nivel de zonificación y por tanto, entre ellos se definen las áreas que pueden ser sometidas a los tratamientos especiales del primer nivel de zonificación, sin excluir aquellas áreas y edificios que por razones de escala no figuran en el mencionado plano.

La delimitación precisa de los elementos tutelados por el primer nivel de zonificación en la cartografía oficial del Distrito Especial de Bogotá, se hará conforme a las reglas que para el efecto contiene el presente Acuerdo en los decretos de asignación de tratamiento.

B. EL PLANO DE ÁREAS DE MANEJO PARA LA DEFINICIÓN DE PROGRAMAS Y REGLA-MENTACIONES DE SEGUNDO NIVEL. Este plano, a escala 1:25.000, contiene:

a. La delimitación general de las áreas suburbanas de expansión y de transición. (Tratamientos especiales de incorporación).
b. La vocación y tendencias de las áreas urbanas para ser objeto de programas de renovación urbana, con énfasis en el desarrollo, actualización, o conservación de las mismas. (Tratamientos generales de desarrollo y actualización y tratamientos especiales de conservación).
c. La vocación y tendencias de áreas urbanas y suburbanas para ser objeto de programas de habilitación.
d. Los límites de la distribución de las zonas administrativas.

Este plano identifica y delimita en forma general los principales elementos de la estructura urbana tutelados por el segundo nivel de zonificación.

Indica además la política de desarrollo urbano del Distrito Especial de Bogotá, para la asignación de los tratamientos especiales del segundo nivel de zonificación y la adopción de los correspondientes programas de renovación urbana, habilitación o adaptación de terrenos suburbanos.

La delimitación precisa de los elementos tutelados por el segundo nivel de zonificación en la cartografía oficial del Distrito Especial de Bogotá, se hará conforme a las reglas que para el efecto contiene el presente Acuerdo, en los decretos de asignación de tratamiento.

C. EL PLANO DE INTERVENCIONES PRIORITARIAS. Este plano, a escala 1:25.000, contiene:

1º Intervenciones para la conformación del sistema del río Bogotá y sus afluentes, a saber:

a. Adecuación hidráulica y saneamiento ambiental del río Bogotá, para la recuperación del valor urbano de sus áreas de influencia.
b. Conformación de las rondas y áreas de manejo y preservación de las mismas.
c. Conformación de las áreas de preservación del sistema hídrico.
d. Integración de los anteriores elementos de la estructura urbana para conformar el sistema de borde de ciudad demarcado por el río Bogotá, como elemento de relación con la región.
e. Definición del sistema vial requerido para dicha integración.
f. Habilitación de las rondas y zonas de preservación de los afluentes del río Bogotá, quebradas, canales, embalses y lagunas en orden a su recuperación como elementos de valor ecológico, ambiental y recreativo. (Parques metropolitanos de la Magdalena, del Juan Amarillo y del Tunjuelo).
g. Delimitación de áreas y definición de programas de incorporación para usos residenciales y zonas generadoras de empleo en las áreas suburbanas de expansión.

Las intervenciones prioritarias de que trata el presente numeral y las demás que se requieran como complemento de las mismas serán objeto de definición, diseño y reglamentación a través del plan de ordenamiento físico previsto en este Acuerdo para las áreas de preservación del sistema hídrico. **Ver Artículo 52 y s.s. Ley 388 de 1997**
Desarrollo y construcción prioritarias.

2º Intervenciones para la conformación del sistema orográfico, a saber:

a. Reforestación y preservación paisajística y ambiental del sistema, para la recuperación del valor urbano de sus áreas de influencia.
b. Conformación de las áreas de preservación del sistema orográfico.
c. Integración de los anteriores elementos de la estructura urbana para conformar el sistema del borde oriental de la ciudad demarcado por los cerros orientales.
d. Definición del sistema vial requerido para garantizar la preservación del sistema.
e. Habilitación de las rondas y zonas de preservación de las quebradas en orden a su recuperación como elementos de valor ecológico, ambiental y recreativo.
f. Definición de la mejor utilización de los predios de propiedad pública dentro del sistema.
g. Reglamentación prioritaria de las áreas urbanas colindantes con los elementos del sistema orográfico.

Las intervenciones prioritarias de que trata el presente numeral y las demás que se requieran como complemento de las mismas serán objeto de definición, diseño y reglamentación a través del plan de ordenamiento físico previsto en este Acuerdo para las áreas de preservación del sistema orográfico.

3º Intervenciones para la renovación prioritaria de la zona central, a saber:

a. Definición de las áreas objeto de programas de renovación del Centro Histórico y Administrativo de Bogotá, de tal forma que se recupere la identidad de los elementos tradicionales de la capital, mediante la conformación de un entorno urbano acorde con su importancia.
b. Definición del sistema de espacio público de las áreas centrales y su accesibilidad.
c. Definición de programas de renovación urbana para las áreas de prolongación de la zona central a lo largo de los principales corredores de acceso a la misma, especialmente aquellas beneficiadas por el Proyecto Troncal Caracas.

4º Delimitación de áreas y definición de programas de habilitación para zonas de riesgo de inundaciones y deslizamientos, y reubicación de asentamientos humanos.

5º Intervenciones para la conformación de un sistema de transporte especializado, el cual está incluido en el plano de intervenciones prioritarias como "Corredores de Transporte Masivo", así como de vías principales de acceso rápido que se internan en la ciudad y de los tramos del sistema vial arterial indispensables para la integración de las distintas formas de intervención prioritaria de que trata este capítulo.

Artículo 545º.- Facultades. Para efecto de llevar a cabo las intervenciones prioritarias de que trata este Capítulo, facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá durante el término de diez y ocho meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo y con sujeción a lo dispuesto en el mismo sobre las respectivas materias, para:

1º Adicionar el Acuerdo 2 de 1980, conforme a las siguientes pautas precisas, dentro de las cuales se ejercerán tales facultades:

a. Complementación del sistema vial arterial contenido en el parágrafo del artículo 12 del citado Acuerdo, sin
perjuicio de las modificaciones de trazado, diseño y características de las vías decretadas por el mencionado acuerdo.
b. Modificación del trazado, diseño y características de las vías arterias en los sectores que cruzan las áreas suburbanas, para adaptarlo a las necesidades de crecimiento de la ciudad.
c. Complementación del plan vial arterial de las áreas suburbanas del Distrito Especial de Bogotá, de manera que se integre un sistema de zonas de reserva vial suficiente para dotar dichos sectores de una malla arterial capaz de soportar el desarrollo futuro.
d. Complementación de la malla vial arterial con el diseño y trazado de los sistemas de transporte especializado de que trata el presente Acuerdo, de manera que se integren al plan vial, se hagan las reservas viales del caso para las posteriores afectaciones y se adicione y forme en lo pertinente el plan cuatrienal de obras por valorización.

2º Elaborar un plan destinado a definir las acciones para la conservación de los recursos naturales y del medio ambiente en el Distrito Especial de Bogotá y el tratamiento y recuperación de las áreas de riesgo.

Dicho plan incluirá:

a. Intervenciones para la preservación de los cerros de la ciudad.
b. Delimitación y tratamiento de zonas de erosión.
c. Delimitación de las áreas de reserva forestal y acuíferos. **(Ver Acuerdo 19 de 1994 Concejo D.C. Declara reservas ambientales naturales, los humedales del D.C.).**
d. Tratamiento de las cuencas hidrográficas.
e. Plano de caracterización topográfica y geológica.

3º Elaborar un plan para construir el borde occidental de la ciudad tomando como eje el río Bogotá, a lo largo del cual se estructure un sistema de espacio urbano con los siguientes elementos: **Ver Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C. Adopta Plan de Ordenamiento Físico del borde Occidental de la ciudad.**

a. Tratamiento de la ronda ecológica y paisajística.
b. Localización de parques recreativos de escala metropolitana, dotados de equipamiento metropolitano. **Ver: Artículo 13 Acuerdo 26 de 1996 Concejo D.C. Define parques metropolitanos borde occidental; Artículo 13 Acuerdo 31 de 1996 Concejo D.C. Define parques metropolitanos zona norte; Artículo 13 Acuerdo 2 de 1997 Concejo D.C. Define parques metropolitanos borde suroriental**.

c. Localización de servicios metropolitanos de tipo recreativo, cultural, institucional, comercial, asistencial

y deportivo.

4º.- Elaborar un plan para la conservación del borde oriental de la ciudad constituido por los cerros orientales, y para la recuperación del borde sur-oriental y sur-occidental de la ciudad mediante los siguientes mecanismos**: Ver: Artículo 20 Acuerdo 26 de 1996 y ss. Artículo 20 Acuerdo 31 de 1996 y s.s. Acuerdo 2 de 1997Concejo D.C. Proyectos prioritarios. Ordenamiento físico de los bordes de la ciudad. Oficio No. 2-37686/30.11.98. Unidad de Estudios y Conceptos. Proyecto Parque entre nubes. CJA19201998**

a. Delimitación de las áreas de riesgo y grave deterioro urbano. **Ver Resolución 1170 de 1997 D.A.M.A. Reglamentación ambiental; estaciones de combustibles y afines.**

b. Reglamentación condicionada de los usos del suelo y de la explotación de recursos.

c. Preservación de las zonas de reserva forestal y protección de los acuíferos. **Ver Acuerdo 3 de 1997 Concejo D.C. Crea certificados de transformación urbana.**

5º Elaborar el plan sectorial de cartografía y formación catastral de los bienes de uso público incluidos en el espacio público y de la propiedad pública.

Las reglamentaciones urbanísticas específicas correlativas a los planes y programas de que tratan los numerales 2 a 4 del presente artículo se adoptarán con arreglo a las disposiciones establecidas para los tratamiento especiales del primer nivel de zonificación.

Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá para suscribir los convenios y contratos que requiera para la elaboración del precitado plan, especialmente los convenios interad-ministrativos necesarios con la CAR, el Inderena, Ingeominas, el Departamento de Cundinamarca y los municipios vecinos.

Parágrafo 1º.- Los proyectos de decreto mediante los cuales se ejerciten las facultades protémpore conferidas al Alcalde Mayor de Bogotá en el presente Acuerdo, serán preparados bajo la coordinación y dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con la asesoría de una sub-comisión de cinco concejales de la Comisión Permanente del plan de Desarrollo Económico y Social, elegidos por los integrantes de la misma.

Los miembros de dicha sub-comisión informarán a la comisión sobre el curso de los proyectos respectivos, a solicitud de su presidente, o cuando ellos lo estimen conveniente.

Los proyectos de decreto a los cuales se refiere el presente parágrafo, requerirán, en todo caso, del concepto previo y favorable de la Junta de Planeación Distrital.

Parágrafo 2º. El sistema vial y de zonas de reserva vial complementario al establecido por el Acuerdo 2 de 1980, y al cual se refieren las facultades conferidas en el numeral l del presente Artículo, es el indicado en el plano de que trata el literal C del Artículo 544 del presente estatuto y corresponde a las siguientes vías:

VÍAS TRANSVERSALES:

- Vía marginal entre el río Bogotá y la Avenida Guaymaral desde la Avenida Paseo de Los Libertadores hasta la Avenida Cundinamarca.
- Vía Intermedia entre la Avenida de Los Arrayanes y la Avenida Guaymaral, desde la Avenida Paseo de Los Libertadores hasta la Avenida marginal del río Bogotá.
- Rectificación de la transversal de Suba entre la Avenida Córdoba y la Avenida Suba.

- Calle 138 entre la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Suba.
- Avenida del Tabor entre la Avenida Ciudad de Cali y la Transversal 91.
- Prolongación de la Avenida del Rincón entre la Avenida Cundinamarca y Avenida marginal del río Bogotá.
- Vía marginal del río Juan Amarillo entre la Avenida Ciudad de Quito y la Avenida marginal del río Bogotá, previendo su continuidad hasta el sistema vial nacional, en la sabana de Bogotá.
- Prolongación de la Avenida Morisca hasta la Avenida marginal del río Bogotá.
- Prolongación de la Avenida de Chile entre la Avenida El Cortijo y la Avenida marginal del río Bogotá.
- Avenida José Celestino Mutis entre la Avenida Paseo de Los Libertadores hasta el límite del Distrito Especial de Bogotá, previendo su continuidad a través del Parque de la Florida hasta la Autopista a Medellín.
- Prolongación de la Avenida Pablo VI entre la Carrera 55 y la Avenida Boyacá.
- Prolongación de la Avenida Mariscal Sucre entre la Avenida Boyacá y la Avenida Jorge Gaitán Cortés.
- Prolongación de la Avenida Jorge Gaitán Cortés entre la Avenida Ciudad de Villavicencio y Sierra Morena.
- Avenida Tunjuelito Meissen entre la Avenida Caracas y la Avenida Ciudad de Villavicencio.
- Autopista al Llano entre Carretera de Oriente y la Avenida Boyacá.
- Avenida Circunvalar del Sur entre la Avenida Boyacá y el límite del Distrito Especial de Bogotá previéndose su empalme con la Avenida Terreros a la altura de la Autopista del Sur.
- Carrera 19D, entre el Camino de Meissen y la Avenida Circunvalar del Sur.
- Camino del Uval entre la Autopista al Llano y el Casco Urbano de Usme.

VÍAS LONGITUDINALES.

- Prolongación de la Avenida Circunvalar entre la Calle 87 y la Calle 100 y sus empates con la Carrera 7 y la Carretera a La Calera.
- Carrera 16 - Transversal 12A entre la Avenida Callejas y la Avenida del contador.
- Camino de Casablanca entre la Transversal de Suba y la Avenida San José.
- Prolongación de la Avenida Córdoba entre la Avenida de Los Arrayanes y la Avenida marginal del río Bogotá.
- Prolongación de la Avenida Tibabuyes entre la Avenida San José y la Avenida marginal del río Bogotá.
- Prolongación de la Avenida El Cortijo entre la Avenida Morisca y la Avenida de El Rincón.
- Empalme de la Avenida El Cortijo con la Avenida El Tam.
- Prolongación hacia el Sur de la Avenida marginal del río Bogotá por el límite occidental del Distrito Especial de Bogotá hasta encontrar la Avenida Cundinamarca.
- Vía Intermedia entre la Avenida Cundinamarca y la Avenida marginal del río Bogotá desde la Avenida de Las Mercedes a la Avenida de Cota.
- Prolongación de la Avenida Agoberto Mejía entre la Avenida de El Centenario y la Avenida de La Esperanza.
- Vía Intermedia entre la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Cundinamarca desde la Avenida Alsacia hacia el sur.
- Prolongación de la Avenida 68 entre la Avenida Jorge Gaitán Cortés y la Avenida del Sur.

- Prolongación de la Carrera l0 entre la Avenida Ciudad de Villavicencio y la Avenida de Las Guacamayas.
- Camino de Pasquilla entre la Autopista al Llano y el Casco Urbano de Usme.

Artículo 546º.- Facultades. Facúltase al Alcalde Mayor de Bogotá, por el término de diez y ocho meses a partir de la publicación del presente Acuerdo, para que introduzca las reformas administrativas en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital que le permitan cumplir con las funciones que le señala este Acuerdo, en especial aquellas que son inherentes a su calidad de autoridad de planificación, así como las funciones de asesoría y asistencia a los particulares, conforme a los artículos 52, 53 y 58 de la Ley 9 de 1989

El ejercicio de dichas facultades conlleva la reorganización, redenominación y creación de las dependencias y los cargos necesarios, la asignación y reasignación de funciones y responsabilidades, la celebración de los contratos que requiera para poner en marcha dichas dependencias y las modificaciones presupuestales pertinentes, previa aprobación de la Junta Asesora y de Contratos de la Administración y de la Comisión de Presupuesto y Hacienda del Concejo Distrital y

sin perjuicio del cumplimiento de las normas que regulan la carrera administrativa.

Parágrafo.- Modificado Acuerdo 25 de 1991 Concejo Distrito Capital, decía así: Bajo la dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital se organizará un Taller Profesional del Espacio Público, para adelantar trabajos urbanísticos que beneficien el espacio público, con la participación de arquitectos de la Sociedad Colombiana de Arquitectos y de la Sociedad Colombiana de Planificación

Así mismo, bajo la coordinación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, funcionará un consejo asesor que se denominará Consejo Superior del Espacio Público, encargado de señalar las directrices para la producción, gestión y preservación del espacio público, las cuales serán la base de las tareas que se imponga el Taller Profesional del Espacio Público de que trata el inciso anterior.

El Consejo Superior del Espacio Público estará integrado por:

- El Alcalde Mayor de Bogotá o su delegado.
- El Personero del Distrito Especial de Bogotá o su delegado.
- El Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital o su delegado.
- El Director del Instituto de Desarrollo Urbano o su delegado.
- El Director del Departamento Administrativo de Tránsito y Transportes o su delegado.
- El Director de la Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los ríos Bogotá, Ubaté y Suárez, CAR, o su delegado.
- Un delegado de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.
- Un Delegado de la Sociedad de Mejoras y Ornato.
- Cuatro delegados del Concejo Distrital con sus respectivos suplentes.

Artículo 547º.- Vigencia y derogaciones. El presente Acuerdo regirá a partir de su publicación en los Anales del Concejo Distrital y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial los Acuerdos Nos. 21 y 22 de 1972 y el Acuerdo 7 de 1979, sin perjuicio de las remisiones expresas que se hacen en el presente Acuerdo a determinadas normas de los citados estatutos.

Comuníquese, publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E., a 8 de mayo de 1990.

Presidente del Concejo, FERNANDO BOTERO ZEA, Secretario General del Concejo. GUSTAVO GIRALDO GARCÍA. Alcalde Mayor del Distrito Especial de Bogotá, ANDRÉS PASTRANA ARANGO.