ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No._____ DE

( )

"Por medio del cual se adopta la reglamentación aplicable para los predios sujetos al Tratamiento Urbanístico de Consolidación identificados como C/UNE (Urbanizados No Edificados) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad" del Plan de Ordenamiento Territorial y se dictan otras disposiciones"

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 1° y 3° del artículo 315 de la Constitución Política, los numerales 1°, 3° y 4° del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021, y

CONSIDERANDO:

Que los artículos 1 y 287 de la Constitución Política señalan que las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus intereses y, en consecuencia, como parte del núcleo esencial de la autonomía territorial, cuentan con la potestad para ejercer las competencias que les corresponden, expidiendo regulaciones sobre los asuntos particulares que les afectan, dentro de los parámetros que señale la ley.

Que el artículo 209 de la Constitución contempla que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que según lo determinado por el artículo 311 ibidem, le corresponde a los municipios y distritos ordenar el desarrollo de su territorio, así como prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que así mismo, el numeral 4° del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, señala como atribución del alcalde mayor ejercer la potestad reglamentaria mediante la expedición de decretos, entre otros actos administrativos.

Dio formato: Color de fuente: Texto 1

Con formato: Sangría: Izquierda: 0 cm, Sangría francesa: 1,25 cm

Eliminó: el

Eliminó: d

Eliminó: para el efecto

Eliminó:

Eliminó: de su competencia

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,25 cm

Que los numerales 1, 2 y 3 del artículo 3° de la Ley 388 de 1997 establecen como finalidades de la función pública del urbanismo, las siguientes:

> *"1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.*
>
> *2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*
>
> *3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (...)"*

Que conforme a lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

Que en los numerales 2.1 y 2.8 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, son normas urbanísticas generales: *"las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación"* y *"las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales"*, respectivamente.

Que de acuerdo con el artículo 2.3.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 son predios urbanizados *"(…) las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes o se acredite que realizó la compensación de estas obligaciones por otros mecanismos debidamente autorizados (…)"*.

Eliminó: los

Con formato: Sangría: Izquierda: 1,25 cm

Con formato: Interlineado: sencillo

Comentado [dg1]: Para dar contexto, debería incorporarse la parte inicial del art 15 sobre el fin de las normas urbanisticas

Comentado [LR2R1]: Se incorpora en control de cambios

Dio formato: Fuente: (Predeterminada) Times New Roman, 12 pto, Color de fuente: Automático

Eliminó:

Eliminó: Y en

Con formato: Interlineado: sencillo

Eliminó: , modificado por el artículo 35 del Decreto Nacional 1783 de 2021, define los

Con formato: Texto independiente, Derecha: 0 cm

Eliminó: de la siguiente manera:¶

¶

"Área o predio urbanizado. Se consideran urbanizados

Eliminó: *por la autoridad competente según las normas en virtud de las cuales fueron expedidas. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4° del artículo 2.2.6.1.1.7 del presente decreto…*

Que el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto ibidem, establece que "*Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando (…)"* se cumplan las condiciones allí previstas*:*

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (POT) y, en consecuencia, se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan.

Que el artículo 576 del referido Decreto Distrital 555 de 2021, faculta a la administración distrital para expedir, en ejercicio de la facultad reglamentaria, *"Las normas necesarias para la debida y correcta aplicación de los instrumentos y/o procedimientos de planeación o gestión previstos en el presente Plan (…)".*

Que el artículo 255 del Decreto Distrital 555 de 2021 define los Tratamientos Urbanísticos como aquellas *"(…) determinaciones del presente Plan que, de acuerdo con las características físicas y funcionales de cada zona y el modelo de ocupación adoptado, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Los tratamientos urbanísticos orientan las actuaciones urbanísticas mediante un conjunto de incentivos y de contraprestaciones que otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a través de las normas de uso y aprovechamiento del suelo".*

Que el artículo 260 del POT establece que *"La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, el número máximo de pisos permitido cuando éste se especifique en los mapas n.° CU-5.4.2 a CU-5.4.33, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos y las*

Eliminó: señala

Eliminó: entre otras, las condiciones para la expedición de las licencias de construcción en el marco de los procesos de urbanización, así:¶
"PARÁGRAFO 4.

Con formato: Derecha: 0,2 cm, Espacio Antes: 0 pto, Después: 0 pto, Diseño: Claro

Eliminó: *se*

Eliminó: *presente alguna de las siguientes condiciones*

Dio formato: Fuente: Sin Cursiva

Eliminó: *a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo o;*¶
b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes."¶

Eliminó: referido

Eliminó: relativo a la facultad reglamentaria de la administración distrital frente al POT, señala que

Eliminó: *, podrán ser reglamentadas por la administración distrital en ejercicio de la facultad consagrada en el artículo 315 de la Constitución Política en concordancia con en el numeral 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y demás normas sobre la materia.…*

Eliminó: -Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C.,

Eliminó: mencionado Decreto,

Eliminó: lo siguiente sobre la altura máxima de las edificaciones:

Eliminó: ¶
¶

Con formato: Sangría: Izquierda: 0 cm

demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad (...)" y que *"Los criterios específicos para la determinación de la altura de las edificaciones y del cumplimiento de las normas sobre altura máxima en los tratamientos urbanísticos se desarrollan en el Manual de Normas Comunes a los tratamientos."*

Que de acuerdo con el mencionado artículo 260 del POT la altura máxima para los predios localizados en el tratamiento urbanístico de consolidación se determina en número de pisos.

Que además de la limitación de la altura máxima en función del número de pisos permitido, el POT contempla restricciones técnicas en materia de altura que se generan por el funcionamiento de infraestructuras de sistemas generales de la ciudad, tales como sistemas de transporte público, los sistemas de servicios públicos o las limitantes generales de altura en metros definida por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.

Que el artículo 308 del citado decreto define el Tratamiento de Consolidación como aquel que *"(...) orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados (...)"*.

Que, el artículo 313 ibidem establece que a los predios urbanizados no edificados sujetos al Tratamiento de Consolidación identificados con el código C/UNE en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad" del Plan de Ordenamiento Territorial, que no cuenten con licencia de construcción vigente, les son aplicables las normas de edificabilidad, equipamiento comunal y estacionamientos señaladas en la respectiva licencia de urbanización.

Que el mencionado artículo 313 del Decreto Distrital 555 de 2021 señaló, adicionalmente, que los predios urbanizados no edificados sujetos al Tratamiento de Consolidación tienen un término de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del Plan de

Eliminó: .¶ ... [1]
Dio formato: Fuente: Sin Cursiva
Eliminó:
Dio formato: Fuente: Sin Cursiva
Eliminó: ¶
Dio formato: Fuente: Sin Cursiva
Eliminó: *Se determinan las siguientes condiciones de altura máxima de las edificaciones dependiendo de los tratamientos urbanísticos:*¶
¶
1.→Para los tratamientos de conservación, consolidación, mejoramiento integral y tratamiento de desarrollo en los rangos 4A y 4B, la altura máxima se determina en número de pisos.¶ ... [2]
Eliminó: ,
Con formato: Interlineado: sencillo
Eliminó: ,…definió …stablece que las normas aplicables … ... [3]
Dio formato: Sin Expandido / Comprimido
Eliminó: sujetos al Tratamiento de Consolidación identificad ... [4]
Dio formato: Fuente: Sin Cursiva
Eliminó: aplicable
Eliminó: ¶ ... [5]
Eliminó: mediante la Sentencia C-192 de 2016 de
Eliminó: la Corte Constitucional
Eliminó: se establece
Eliminó: que las normas de ordenamiento territorial son de c ... [6]
Eliminó:
Eliminó: se
Eliminó: establec
Eliminó: ió
Eliminó:
Eliminó: un

Ordenamiento Territorial para obtener licencia de construcción, y que en caso de no obtenerse la licencia dentro de dicho término, el predio se desarrollaría con fundamento en las normas establecidas en el POT para el Tratamiento de Consolidación.

Que no obstante, al revisar dicha disposición, se evidenció que los 72 polígonos identificados como C/UNE no cuentan con una altura y tipología asignada en los mapas del POT y, por tanto, una vez vencido el término fijado por el plan, no es posible establecer la altura máxima permitida y así determinar las demás normas volumétricas aplicables dentro del tratamiento urbanístico asignado.

Que de igual forma la Sección 5.3 del Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", actualizado y complementado por el Decreto Distrital 466 de 2024 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, establece que: [1] *"(...) tras el vencimiento del término de dos (2) años señalado, sin la obtención de licencias de construcción, las áreas útiles de los predios urbanizados no edificados serán sujetas al tratamiento de Consolidación, incluidas sus obligaciones urbanísticas. Para el efecto, aplicarán las fichas reglamentarias que adopte la Administración Distrital, con fundamento en la norma original de la urbanización".*

Que de acuerdo con el estudio realizado por la Secretaría Distrital de Planeación contenido en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente Decreto, se identificaron 72 polígonos señalados con el código C/UNE en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad", los cuales se clasifican en nueve (9) situaciones urbanísticas y requieren la definición de las normas urbanísticas aplicables teniendo en cuenta sus particulares características, así:

[1] Pagina 92 de Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes"

Eliminó: ¶

Con formato: Normal

Eliminó: ¶
¶

Con formato: Texto nota pie

1. PREDIOS TIPO 1: Licencia de Urbanización Vigente con Licencia de Construcción Vigente.
2. PREDIOS TIPO 2: Licencia de Urbanización Vigente sin Licencia de Construcción o con Licencia de Construcción vencida.
3. PREDIOS TIPO 3: Licencia de Urbanización ejecutada con Licencia de Construcción Vigente.
4. PREDIOS TIPO 4: Licencia de Urbanización ejecutada sin Licencia de Construcción o con Licencia de Construcción vencida
5. PREDIOS TIPO 5: Sin Licencia de Urbanización o con Licencia de Urbanización no ejecutada y sin Licencia de Construcción o con Licencia de Construcción vencida.
6. PREDIOS TIPO 6: C / UNE Cerros Orientales en Franja de Adecuación.
7. PREDIOS TIPO 7: Zonas de cesión pública identificadas como C / UNE
8. PREDIOS TIPO 8: Predios en Planes Parciales adoptados y vigentes.
9. PREDIOS TIPO 9: Predios no edificables por corresponder a áreas segregadas en los planos urbanísticos destinadas para infraestructura de servicios públicos, que no hicieron parte de las áreas útiles del urbanismo.

Que frente a los predios tipo 1 y 2, la norma urbanística aplicable será la contenida en las licencias de urbanización en tanto se encuentren vigentes, por lo cual una vez vencidas y no ejecutadas les será aplicable el tratamiento urbanístico de desarrollo, conforme lo ordena el numeral 3 del artículo 274 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que en relación con los predios urbanizables no urbanizados, en armonía con la normativa nacional aplicable y de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 274 del Decreto Distrital 555 de 2021, aquellos localizados en suelo urbano a los cuales se les hubiere asignado un tratamiento distinto al de desarrollo, debe aplicárseles dicho tratamientos y excluirse de la condición de C/UNE, razón por la cual, no se les asigna ficha normativa, toda vez que, conforme al estudio técnico de detalle contenido en el Documento Técnico de Soporte-DTS anexo al presente Decreto, se trata de predios que no han culminado su proceso previo de desarrollo, ya sea porque no han obtenido licencia de urbanización, o

Con formato: Sangría: Izquierda: 1,5 cm
Comentado [MC3]: Estos son predios urbanizados que están clasificados en el POT como C/UNE pero que en realidad no son edificables?
Comentado [GG4R3]: En efecto estos predios no son edificables ya que corresponden a areas señaladas para infraestructura
Comentado [LR5R3]: Se incluye la justificación en la página 11
Dio formato: Fuente: 12 pto
Eliminó: idad
Con formato: Justificado, Espacio Antes: 12 pto, Después: 12 pto
Eliminó: que
Eliminó: haya
Eliminó: migran a éste último
Eliminó: siendo
Eliminó: dos

porque aun cuando la obtuvieron no ejecutaron la totalidad de las obligaciones urbanísticas previstas en ella; y por ende, tampoco contaron con licencias de construcción expedidas.

Que, en consecuencia, el presente decreto pretende armonizar la normativa urbanística distrital con la normativa nacional, precisando que los predios urbanizables no urbanizados aun cuando estén identificados en los mapas del POT con el código C/UNE deben desarrollarse bajo el tratamiento de desarrollo.

Que en relación con el predio localizado en la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales no se le asigna ficha reglamentaria por encontrarse sujeto al cumplimiento de la decisión emitida por el Consejo de Estado el 5 noviembre de 2013 dentro de la acción popular identificada con el radicado número 25000232500020050066203 y sus posteriores aclaraciones, así como a las previsiones contenidas en el Decreto Distrital 485 de 2015, a través del cual se adoptó el Plan de Manejo para el Área de Ocupación Pública Prioritaria de la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales, quedando el área de Consolidación de Borde Urbano sujeta a lo dispuesto en la mencionado decisión judicial en lo que respecta al reconocimiento de los derechos adquiridos.

Que en relación a los predios que corresponden a zonas de cesión pública en los actos de aprobación de las urbanizaciones en las que se localizan, dada su destinación, no se les asigna ficha reglamentaria y aplican las normas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 relacionadas con el Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro, en tanto son predios que tienen una situación jurídica consolidada al estar identificados como espacio público en las respectivas licencias de urbanización .

Que respecto de los predios localizados en Planes Parciales adoptados y vigentes, se concluyó que, éstos deben mantener el régimen normativo correspondiente a la clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el acto administrativo de adopción del respectivo Plan Parcial. Lo anterior, de conformidad con lo previsto en el numeral 5 del artículo 599 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual establece el régimen de transición aplicable a los predios localizados en planes

Eliminó: idad
Eliminó: al
Eliminó: r
Eliminó: á
Eliminó: marcados
Eliminó: Cerros Orientales en
Eliminó: Fallo d
Eliminó: d
Eliminó: , en el marco del trámite
Eliminó: de radicación
Eliminó: a
Eliminó: as
Eliminó: osiciones
Eliminó: de
Eliminó: Fallo
Eliminó: , de tal forma que se respeten los fallos judiciales que pesan sobre los predios localizados en esa zona de la ciudad
Con formato: Justificado, Espacio Antes: 12 pto, Después: 12 pto
Eliminó: señalados
Eliminó: actos administrativos ejecutoriados como lo son
Eliminó: las
Eliminó: ¶
Eliminó: respectivo
Eliminó: establecido
Eliminó: en donde se indica

parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del POT y por cuanto dichos Planes constituyen actos administrativos vigentes que han consolidado situaciones jurídicas en los predios que hacen parte de sus ámbitos de aplicación, y para que se materialicen plenamente sus objetos necesitan que dichos lotes se desarrollen conforme a la norma con la cual se adoptó el respectivo Plan Parcial.

Que así mismo, se determinó que una vez vencidos los planes parciales que hoy se encuentran vigentes, los predios tipo 8 que no se hayan desarrollado, bien sea porque no se les expidió licencia de urbanización, o aun cuando la obtuvieron no ejecutaron la totalidad de las obras allí aprobadas, quedarán sometidos integralmente al tratamiento de desarrollo, por cuanto dichos predios seguirían siendo urbanizables no urbanizados en los términos del artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y del artículo 274 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que de otro lado, conforme a los planos urbanísticos B.297/4-00 y CU4-U359/4-01, los predios que corresponden a áreas de afectación para servicios públicos, como ÁREA PARA ESTACIÓN DE BOMBEO y AFECTACIÓN ACUEDUCTO, no se consideran urbanizables, y por tanto, no requieren asignación normativa, puesto que la norma aplicable debe ser la establecida en el Sistema General de Servicios Públicos del Decreto Distrital 555 de 2021, de acuerdo con la destinación indicada en sus respectivos planos.

Que adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Nota General C que figura en el Mapa CU-5.5 "DIMENSIONAMIENTO DE ANTEJARDINES", adoptado mediante la Resolución No. 1631 de 2023 de la Secretaría Distrital de Planeación, en la cual se indica que *"Los predios señalados como urbanizados no edificados UNE, en los mapas de la Unidades de Planeamiento Local UPL, están sujetos a reglamentaciones específicas en materia de antejardines"*, se hace necesario reglamentar la dimensión y condiciones de los antejardines para los predios identificados con la convención C/UNE objeto del presente Decreto.

Eliminó: localizados en su interior

Eliminó: respectivo

Eliminó: según

Eliminó: ¶

Que en concordancia con lo establecido en el Anexo No. 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*" actualizado y complementado por el Decreto Distrital 466 de 2024 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, y conforme a la situación urbanística anteriormente expuesta, se evidenció la necesidad de adoptar las normas sobre altura y volumetrías aplicables a los predios identificados como C/UNE (Urbanizados No Edificados) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad", que no obtuvieron la correspondiente licencia de construcción, una vez vencido el término establecido en el inciso segundo del artículo 313 del Decreto Distrital 555 de 2021.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º. Objeto. Adoptar las fichas de edificabilidad aplicables a los predios sujetos al Tratamiento Urbanístico de Consolidación identificados como C/UNE (Urbanizados No Edificados) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad" de que trata el artículo 313 del Decreto Distrital 555 de 2021, las cuales se incorporan en el Anexo 1 que hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 2°. Condiciones de aplicación de las fichas de edificabilidad. Las fichas de edificabilidad adoptadas en el artículo 1° del presente Decreto aplican en predios en los que se cumplen o se lleguen a cumplir la totalidad de las siguientes condiciones:

a) Predios que se configuren como *"predio urbanizado"* en los términos del artículo 2.3.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

b) Que la licencia de urbanización, en las modalidades de desarrollo, saneamiento o reurbanización, no se encuentre vigente.

Eliminó: Que como consecuencia
Eliminó: de
Con formato: Texto independiente
Eliminó: hace necesaria
Eliminó: la adopción
Eliminó: de
Comentado [MC6]: De acuerdo con el segundo inciso del art 313 del POT, esas normas deberían estar en el POT, porque si los predios C/UNE no obtienen licencia de construcción aplican las normas del POT. O por el contrario, ¿en el POT no hay normas que regulen la altura y las volumetrias para predios localizados en el tratamiento de desarrollo? ¿O qué es lo que se busca?
Comentado [AFPD7R6]: Con el mayor respeto por el alto grado de tecnicidad de esta regulación, me surge una pregunta en los términos de lo indicado por Miguel. Si el artículo 313 indica que los No Edificados que no hayan realizado la respectiva licencia de construcción se deben acoger a las normas del D.555/21, ¿por qué no aplicarían las alturas y obligaciones señaladas en el artículo 338?
Comentado [GG8R6]: Si bien el POT establece las normas volumetricas para los predios en el tratamiento de Consolidación, en especifico para los predios identificados con la convención C/UNE, no se asignó una altura en pisos, ni una dimensión de antejardín aplicable, que es el objeto del proyecto de decreto. ... [7]
Comentado [LR9R6]: Atendido con ajustes en control de ... [8]
Con formato ... [9]
Comentado [AFPD10]: Creería que no pueden concurrir ... [10]
Comentado [dg11R10]: Creo que se debe a que se disti ... [11]
Comentado [LR12R10]: Se desarrolla la justificación ... [12]
Comentado [MC13R10]: Para mi está ok la respuesta de SDP.
Comentado [AFPD14]: En este caso, ¿qué ocurre si nun ... [13]
Comentado [AFPD15R14]: ¿a esto refiere el literal c?
Comentado [GG16R14]: Este caso contempla los predi ... [14]
Comentado [LR17R14]: Se desarrolla la justificación ... [15]
Comentado [MC18R14]: OK para mi.

c) Que el predio no haya contado con licencia de construcción o que al vencimiento de la misma, ésta no se haya ejecutado.

Artículo 3°. Normas volumétricas. Las normas volumétricas aplicables a los predios de que trata el presente Decreto son las dispuestas en las fichas de edificabilidad adoptadas en el artículo 1 de este decreto.

En lo aspectos no contemplados en el presente decreto, se seguirán las normas contenidas en el Anexo No. 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*" actualizado y complementado por el Decreto Distrital 466 de 2024, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya; así mismo, se aplicarán las disposiciones establecidas en los artículos 308 a 316 del Decreto Distrital 555 de 2021 correspondientes al tratamiento de Consolidación.

Artículo 4°. Cargas urbanísticas aplicables a los predios Urbanizados No Edificados sujetos al tratamiento de consolidación. En los predios Urbanizados No Edificados sujetos al tratamiento de consolidación identificados en el Anexo 1, se deberá cumplir con las obligaciones en materia de cargas urbanísticas correspondientes al tratamiento de Consolidación, conforme a lo dispuesto en los artículos 316 a 331 del Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas que lo desarrollen o complementen.

Artículo 5°. Antejardines. De conformidad con lo previsto en el artículo 258 del Decreto Distrital 555 de 2021, la dimensión de los antejardines aplicable a los predios Urbanizados No Edificados localizados en el Tratamiento de Consolidación -C/UNE-, identificados en el Anexo 1, se establece con base en la altura máxima a proyectar en la correspondiente licencia de construcción, de acuerdo con la siguiente tabla:

NÚMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (En metros)
De 1 a 3	3.00

Eliminó: En atención a la definición establecida

Eliminó: L

Eliminó: s

Comentado [MC19]: Perdón la ignorancia, esta medida es el ancho del antejardin o el área total o cómo es la cosa? No debería aclararse ese metraje a qué corresponde?

Comentado [GG20R19]: La definicion de dimensión de antejardín se encuentra en el articulo 258 del POT, donde se establece que corresponde a la dimension en metros permitida entre el construccion y el lindero del predio contra espacio publico , por lo tanto se refire a un distancia en metros y no a un area

Comentado [LR21R19]: Se incluye referencia normativa conforme a lo acordado en reunión.

De 4 a 5	4.00
De 6 a 7	5.00
De 8 a 17	7.00
18 o más	10.00

Parágrafo 1. En los predios con frente a vías de la malla vial arterial construida, la dimensión mínima del antejardín sobre las mismas es de 5.00 metros.

Parágrafo 2. El manejo de antejardines corresponderá a lo establecido en el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" actualizado y complementado por el Decreto Distrital 466 de 2024, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, y a las demás condiciones normativas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 6°. Predios urbanizables no urbanizados. Los predios urbanizables no urbanizados identificados con la convención C/UNE en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33 – "Edificabilidad", estarán sujetos al tratamiento urbanístico de Desarrollo, de acuerdo con lo previsto en el numeral 2 del artículo 274 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los predios urbanizables no urbanizados identificados con la convención C/UNE en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33 a los que hace referencia el presente artículo, son los siguientes:

CHIP	DIRECCIÓN	COD. SECTOR	MATRICULA INMOBILIARIA
AAA0161DTAF	CL 150A 92 21	0092410112	050N20333070
AAA0161DULF	KR 92 150 17	0092410108	050N20333071
AAA0161DTEA	CL 150A 92 55	0092410113	050N20333072

Con formato: Interlineado: sencillo

Comentado [MC22]: Esta disposición no está justificada en los considerandos. Se trata de predios que erróneamente de identificaron en el POT como Urbanizados No Edificados C/UNE, pero que en realidad no están urbanizados (por eso son urbanizables), y por eso nos toca clarar la situación ahora? Estamos corrigiendo un "error" del POT?

Comentado [GG23R22]: En los considerando se identifican los predios tipo 5 que corresponde a los predios sujestos al tratamiento de desarrollo. Por tal motivo en el diagnostico se evidenciaron los tipos 5 a 9 que corresponden a predios que no cumplen con la condiciones para ser considerados C/UNE y en la presente reglamentacion se les indica la norma aplicable.

Dio formato: Color de fuente: Texto 1

Comentado [LR24R22]: Se incluye justificación en páginas 9 y 10

Dio formato: Color de fuente: Texto 1

Comentado [AFPD25]: Esto me hace dudar frente al tipo de acto administrativo, toda vez que está dirigido a unas personas determinadas (los propietarios de estos inmuebles). Entiendo que los estamos señalando para mayor precisión y claridad. Sin embargo, ¿qué ocurre si posteriormente se encuentra otro?

AAA0159PLKC	CL 150A 92 71	0092410106	050N20333073
AAA0153ZYLW	CL 150A 92 81	0092410101	050N20274245
AAA0161DTDM	KR 92 150 97	0092410199	050N20333074
AAA0128LPMR	KR 73 163 41	0091350621	050N00672255
AAA0181FWMR	TV 1 ESTE 68 74	0082031208	050C01592111
AAA0269XUWF	CL 167 5A 20 IN 3	0085045051	050N20619318
AAA0184NAAF	CI 167A 4 04 IN 4	0085045027	050N20393950
AAA0184MYXS	CI 167A 4 04 IN 5	0085045028	050N20393942
AAA0261ZKJH	CL 69D SUR 71G 04	0024389104	050S40702739
AAA0165TBSK	DG 68 H SUR 69 01	0024389101	050S00993185
AAA0165TBTO	DG 68H SUR 69 01 IN 1	0024389103	050S00000000
AAA0125ELJZ	CL 120 72B 15	0091210904	050N00402759
AAA0125EBEP	CL 120 72A 71	0091210705	050N00413573
AAA0159DHRJ	AK 89 127 01	0091211208	050N00936683
AAA0142FLMR	CL 128 B 79A 03 IN 4	0092490833	050N20015576

Parágrafo 1. Los predios señalados en el presente artículo deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas y de edificabilidad establecidas para el tratamiento de Desarrollo.

Parágrafo 2. Los demás predios identificados con la convención C/UNE en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33 – "Edificabilidad", que no hayan ejecutado la licencia de urbanización en cualquiera de sus modalidades, deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas, las normas volumétricas y de edificabilidad establecidas para el tratamiento de Desarrollo.

Artículo 7º. Predio localizado en los Cerros Orientales en Franja de Adecuación. El predio C/UNE identificado con nomenclatura: CL 16 SUR 18 80 Este, Código Chip

Con formato: Interlineado: sencillo

Con formato: Interlineado: sencillo

Comentado [GG26R25]: El listado es el resultado del diagnostico realizado y en el paragrafo 2 de este articulo se aclara que en caso de que se encuentre otro predio que se considere sin urbanizar debera aplicar las nornas del tratamiento de desarrollo

Comentado [MC27R25]: Para mi la respuesta de la SDP está OK. Lo que está haciendo la norma es identificar los predios destinatarios de la aclaración que estamos haciendo, porque en todo caso no estamos diciendo nada distinto de lo que prevé el # 2 del art 274 del POT.

Con formato: Interlineado: sencillo

Con formato: Interlineado: sencillo

Catastral: AAA0252SCZE y Código Lote: 0011164506, se rige por lo establecido en la decisión emitida por el Consejo de Estado el 5 de noviembre de 2013 dentro de la de acción popular identificada con el número de radicación 25000232500020050066203, en concordancia con lo previsto en el Decreto Distrital 485 de 2015, a través del cual se adoptó el Plan de Manejo para el Área de Ocupación Pública Prioritaria de la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales.

Artículo 8°. Predios señalados como zonas de cesión pública. Los predios señalados con el código C/UNE (Urbanizados No Edificados) en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33 – "Edificabilidad" del Decreto Distrital 555 de 2021, que en el plano urbanístico que dio origen a la urbanización se encuentran señalados como zona de cesión pública, se rigen por las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente relacionadas con el Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro.

Los predios señalados como zonas de cesión publica identificados con la convención C/UNE en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33 a los que hace referencia el presente artículo, son los siguientes:

CHIP	DIRECCION	COD. SECTOR	MATRICULA INMOBILIARIA
AAA0250JZFZ	KR 74 42C77 SUR	0045301608	050S40695683
AAA0250JZBS	CL 42 G SUR 74A80	0045308704	050S40695681
AAA0211ZJCX	CL19 A 77 28	0063204801	050C01746255
AAA0069LKPP	AC 90 103 F 02	0056401801	050N01264580

Artículo 9°. Predios localizados en Planes Parciales adoptados y vigentes. Los predios señalados con el código C/UNE en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33 – "Edificabilidad" del Decreto Distrital 555 de 2021, que se localicen en el ámbito de Planes Parciales adoptados y vigentes, mantendrán el régimen normativo correspondiente a la clasificación

Eliminó: el Fallo
Eliminó: d
Eliminó: d
Eliminó: , en el marco del
Eliminó: trámite
Eliminó: y
Comentado [MC28]: Esto tampoco tiene justificación o al menos una explicación sucinta en los considerandos.
Comentado [GG29R28]: En la exposicion de motivos y el DTS se encuentra la explicacion de cada uno de los tipos de predios identificados y la asiganacion de norma propuesta
Comentado [LR30R28]: Se incluye justficación en la página 10
Con formato: Sangría: Izquierda: 0,25 cm, Interlineado: sencillo
Comentado [AFPD31]: Igual inquietud respecto del anterior
Comentado [GG32R31]: En la exposicion de motivos y el DTS se encuentra la explicacion de cada uno de los tipos de predios identificados y la asiganacion de norma propuesta
Comentado [LR33R31]: Se incluye justficación en la página 10
Comentado [LR34R31]: Para planes parciales se incluye justificación en la página 11
Comentado [MC35R31]: Ok

del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción.

Parágrafo. Una vez vencidos los planes parciales, los predios que se encontraban sometidos a dicho instrumento a los que no se les haya expedido licencia de urbanización, o a los que habiéndola obtenido no hubieren ejecutado la totalidad de las obras que la componen, serán objeto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas y de edificabilidad establecidas para el tratamiento de Desarrollo.

Con formato: Interlineado: sencillo

Artículo 10°. Predios no edificables. Los predios clasificados en el POT como C/UNE listados en el presente artículo no son edificables y por consiguiente la norma aplicable será la establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial conforme a la destinación indicada en los planos urbanísticos y en el Sistema General de Servicios Públicos:

Comentado [LR36]: Se incluye justficación en la página 11

CHIP	DIRECCIÓN	COD. SECTOR	MATRICULA INMOBILIARIA
AAA0262JCOM	CL 74 SUR 82H 21	0045754156	050S01168038
AAA0159MBXR	AK 7 187A 02	85330108	050N20313820

Artículo 11º. Incorporación en la Base de Datos Geográfica Corporativa. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición de este Decreto, la Dirección de Cartografía de la Secretaría Distrital de Planeación deberá actualizar la base de datos cartográfica, conforme a lo señalado en las anteriores disposiciones.

Con formato: Interlineado: sencillo

Artículo 12°. Documentos que hacen parte del presente Decreto. Hacen parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de Soporte – DTS.
2. Anexo 1. Fichas reglamentarias de Edificabilidad para los C/UNE.

Artículo 13. Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital**.** Así mismo, deberá publicarse en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra en los términos del artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Comentado [dg37]: ¿Es o no es posible identificar claramente las normas que deroga?

Comentado [LR38R37]: En la reunión se resolvió mantener la redación

Comentado [MC39R37]: OK para mi

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

CARLOS FERNANDO GALÁN
Alcalde Mayor

URSULA ABLANQUE MEJÍA
Secretaria Distrital de Planeación

Aprobó: Natalia Silva Mora - Subsecretaria de Planeación Territorial
Lorena Pardo Peña - Subsecretaria Jurídica

Eliminó: Mónica Ocampo Villegas

Eliminó: (E)

Revisó: Tatiana Valencia Salazar -Dirección de Desarrollo del Suelo
Giovanni Perdomo Sanabria - Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Lidis Ivonne Bohórquez Rojas- Subdirectora de Consolidación
Javier Cabrera – Abogado contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Edwin Emir Garzón Garzón - Abogado Contratista Subsecretaria de Planeación Territorial
Jimmy Guzmán Benito - Profesional Especializado Dirección Desarrollo del Suelo
Juan Sebastián Ortiz Rojas - Abogado Contratista Dirección Desarrollo del suelo.

Eliminó: Andrea Niño González - Contratista Subsecretaría Jurídica

Proyectó: Germán Alfonso López- Profesional Especializado Subdirección de Consolidación.
Mery Johanna Beltrán- Arquitecta Contratista Subdirección de Consolidación.

Sandra M. Guerrero- Arquitecta Contratista Subdirección de Consolidación.
Fabio Enrique Bernal Carvajal - Abogado Contratista Subdirección de Consolidación.

Página 4: [1] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 2:39:00 p.m.**
Página 4: [1] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 2:39:00 p.m.**
Página 4: [2] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 2:42:00 p.m.**
Página 4: [2] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 2:42:00 p.m.**
Página 4: [2] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 2:42:00 p.m.**
Página 4: [2] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 2:42:00 p.m.**
Página 4: [2] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 2:42:00 p.m.**
Página 4: [2] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 2:42:00 p.m.**
Página 4: [2] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 2:42:00 p.m.**
Página 4: [3] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 3:04:00 p.m.**
Página 4: [3] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 3:04:00 p.m.**
Página 4: [3] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 3:04:00 p.m.**
Página 4: [3] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 3:04:00 p.m.**
Página 4: [4] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 3:03:00 p.m.**
Página 4: [4] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 3:03:00 p.m.**
Página 4: [4] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 3:03:00 p.m.**
Página 4: [5] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 3:28:00 p.m.**
Página 4: [6] Eliminó	**Miguel Ernesto Caicedo Navas**	**21/02/25 3:28:00 p.m.**

Página 9: [7] Comentado [GG8R6]	**German Alfonso Lopez Gonzalez**	**11/03/25 4:47:00 p.m.**

Si bien el POT establece las normas volumetricas para los predios en el tratamiento de Consolidación, en especifico para los predios identificados con la convención C/UNE, no se asignó una altura en pisos, ni una dimensión de antejardín aplicable, que es el objeto del proyecto de decreto.

Respecto a la aplicacion de las normas señadas en el articulo 338, se aclara que no son aplicables a los predios C/UNE ya que este articulo reglamenta normas para el tratamiento de mejoramiento integral y no son aplicable en el tratamiento de consolidacion

Página 9: [8] Comentado [LR9R6]	**Lidis Ivonne Bohorquez Rojas**	**19/03/25 10:34:00 a.m.**

Atendido con ajustes en control de cambios en esta página y en la página 7

Página 9: [9] Con formato	**Andres Felipe Puentes Diaz**	**22/02/25 7:30:00 p.m.**

Sangría: Izquierda: 1,27 cm, Sangría francesa: 1,27 cm, Punto de tabulación: 2,54 cm, Lista con tabulaciones + No en 0 cm

Página 9: [10] Comentado [AFPD10] Andres Felipe Puentes Diaz 22/02/25 7:37:00 p.m.

Creería que no pueden concurrir todas las condiciones porque la B) y la c) parecen ser excluyentes

Página 9: [11] Comentado [dg11R10] Daniel Yidid Granados Gelves 05/03/25 8:48:00 a.m.

Creo que se debe a que se distingue entre licencia de urbanización y licencia de construcción, existiendo la primera puede no existir la segunda

Página 9: [12] Comentado [LR12R10] Lidis Ivonne Bohorquez Rojas 19/03/25 10:44:00 a.m.

Se desarrolla la justificación en la pagina 9

Página 9: [13] Comentado [AFPD14] Andres Felipe Puentes Diaz 22/02/25 7:36:00 p.m.

En este caso, ¿qué ocurre si nunca existió?

Página 9: [14] Comentado [GG16R14] German Alfonso Lopez Gonzalez 11/03/25 5:06:00 p.m.

Este caso contempla los predios que han contados con lic. de urbanizacion en cualquiera de estas modalidades y que a la fecha ha perdido su vigencia, en caso de que un predio no hay contado con licencia de urbanizacion no es un C/UNE porque es un predio sujheto al tratamiento de desarrollo, que debe urbanizarse.

El literal C hace referencia a los predios que estando urbanizados a la fecha no se han construido, bien sea porque no han tenido lic. de construccion o que apesar de haberla obtenido no se ejecuto.

Página 9: [15] Comentado [LR17R14] Lidis Ivonne Bohorquez Rojas 19/03/25 10:44:00 a.m.

Se desarrolla la justificación en la pagina 9