

## DECRETO DE 2014

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

### Decreto Número 490 (Noviembre 4 de 2014)

**“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”.**

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

#### CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 13 de la Ley 388 de 1997, los Planes de Ordenamiento Territorial tienen un componente urbano, dentro del cual se debe prever la expedición de las normas urbanísticas generales, estructurales y complementarias de que trata el artículo 15 de la misma ley.

Que según el numeral 2 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, las normas urbanísticas generales *“son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones”.*

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, estableció que los Planes de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deben establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios, dentro de los cuales contempló mecanismos como las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros.

Que mediante el Decreto Distrital 190 de 2004 se compiló el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto 619 de 200 y 469 de 2003) y se establecieron entre otras, las normas generales alusivas al Tratamiento de Desarrollo.

Que el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, referente a cargas locales estableció que *“Para la aplicación de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios se consideran cargas de carácter local, que se distribuirán entre todos los propietarios de una Unidad de Actuación Urbanística o cualquier otro sistema de gestión individual o asociada, las siguientes:*

1. *El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.*
2. *Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.*
3. *Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.*
4. *Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.*
5. *La cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación.”*

Que el artículo 436 del Decreto Distrital 190 de 2004, creó el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones y el Fondo para el Pago Compensatorio de

Estacionamientos, como cuentas del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD y del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, respectivamente.

Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentó el Tratamiento de Desarrollo, determinando las disposiciones referentes al reparto de cargas y beneficios para dicho urbanismo conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, y el Título III, Capítulo 1 del Decreto 190 de 2004, en particular, en los siguientes temas:

1. Los procedimientos y equivalencias aplicables para autorizar índices de construcción adicionales al básico establecido en función de la cesión adicional de los distintos tipos de suelo.
2. Los mecanismos y factores de equivalencia para trasladar cesiones a otros sectores de la ciudad

Que el artículo 12 del Decreto 327 de 2004, definió la proporción de las cesiones públicas para parques y equipamientos que deben prever los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización, con destino a la conformación de los sistemas generales.

Que en concordancia con lo señalado en el literal b) del numeral 1 del artículo 362 del Decreto 190 de 2004, el literal a) del artículo 13 del citado Decreto 327 de 2004, establece: *“Cuando el total de cesión pública para parques y equipamientos sea menor a 2000 mts<sup>2</sup>, se podrá cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos; este pago deberá efectuarse previo al otorgamiento de la respectiva licencia de urbanismo*

Que el literal a) del artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece las condiciones que deben cumplirse para acceder al aumento de edificabilidad, entre las cuales está:

*La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público (...).*(subrayado fuera del texto)

Que a su vez el artículo 45 del mismo Decreto Distrital 327 de 2004, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 44 previamente citado, estableció las condiciones para el traslado de cesiones de suelo para el aumento de edificabilidad, entre las cuales se encuentra:

*“(…) 3. Traslado de cesiones a áreas protegidas.*

***Para la conformación de suelo protegido por***

*fuera de los proyectos en estudio, se pagará un valor específico por cada metro cuadrado de edificabilidad adicional, al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos; **este pago tendrá como destinación exclusiva la compra de las áreas protegidas de que trata el literal a) del artículo anterior. (...)*** (Negrilla fuera de texto)

Que como puede evidenciarse, los mencionados artículos 44 y 45 del Decreto Distrital 327 de 2004 se refieren indistintamente a los denominados *“suelo protegido”* y *“áreas protegidas”*, sin tener en cuenta que se trata de dos conceptos diferentes, en el marco de lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004; por cuanto, el sistema de **áreas protegidas** hace parte del **suelo de protección**, de acuerdo con el artículo 79 y el numeral 1 del artículo 146 de la misma disposición.; pero el suelo de protección no está conformado únicamente por las áreas protegidas.

Que en efecto, el artículo 79 del Decreto 190 de 2004, prevé: *“(…) El Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital (SAP), es el conjunto de espacios con valores singulares para el patrimonio natural del Distrito Capital, la Región o la Nación, cuya conservación resulta imprescindible para el funcionamiento de los ecosistemas, la conservación de la biodiversidad y la evolución de la cultura en el Distrito Capital, las cuales, en beneficio de todos los habitantes, se reservan y se declaran dentro de cualquiera de las categorías enumeradas en el presente Plan. Todas las áreas comprendidas dentro del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital constituyen suelo de protección. (...)* (subrayado fuera del texto)

Que por su parte, el suelo protegido se encuentra definido en el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual establece: *“(…) Es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, (...)* Corresponden a esta categoría las siguientes áreas:

1. *Las componentes señaladas como tal, en la Estructura Ecológica Principal: Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, parques urbanos y la ronda y zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá (integrantes del área de manejo especial del valle aluvial del río Bogotá. Los elementos que componen esta estructura, clasificados de acuerdo a la definición precedente, están identificados en detalle en el capítulo correspondiente a la Estructura Ecológica Principal. (...)*(subrayado fuera del texto)”

Que en concordancia con lo anterior, el artículo 75 del Decreto Distrital 190 de 2004 señala que todas las

áreas de la Estructura Ecológica Principal -EEP en cualquiera de sus componentes constituyen suelo de protección con excepción de los corredores ecológicos viales, y que dentro de los componentes de la EEP se encuentra el sistema de áreas protegidas y los parques urbanos de escala metropolitana y zonal, entre otros.

Que en este sentido, la condición del numeral 3) del artículo 45 del Decreto 327 de 2004, al indicar que el pago que se efectúe al Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos por el traslado de cesiones de suelo para el aumento de edificabilidad a áreas protegidas, tendrá como destinación exclusiva la compra de las **áreas protegidas de que trata el literal a) del artículo 44 ídem**, incurre en una imprecisión, dado que como quedó señalado, el citado literal a) del artículo 44, señala la condición de la cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público, no exclusivamente de áreas protegidas.

Que en efecto, el referido literal a) del artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, establece: *“La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público.”*, sistema definido en el artículo 21 del Decreto Distrital 190 de 2004 y que corresponde al conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, entre otros.

Que el Decreto Distrital 323 de 2004 *“Por medio del cual se reglamenta el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos y el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos”*, dispuso que los Fondos Compensatorios mencionados anteriormente, son mecanismos de manejo de cuenta de alcance presupuestal y contable, sin personería jurídica, que permiten recaudar, orientar y administrar recursos, en los casos autorizados por las normas vigentes, para cumplir con los objetivos específicos definidos en dicho Decreto, con la finalidad de adquirir, cofinanciar, construir, mantener y adecuar parques, equipamientos y predios para estacionamientos públicos.

Que el numeral 7 del artículo 5 del Acuerdo 489 de 2012 Plan Distrital de Desarrollo 2012-2016 *“Bogotá Humana”* define como uno de sus objetivos: *“Construir un territorio donde se garantice el acceso equitativo a la ciudad. La distribución de redes estructurantes – acueducto y alcantarillado, malla vial, redes de energía y gas –, los equipamientos educativos, de salud, culturales, deportivos, administrativos, la cobertura de los sistemas de transporte y la localización de sus puntos de acceso, la ubicación de la vivienda y los centros de atención social y de justicia, deben contribuir a la reducción de la segregación, facilitando el acceso a*

*toda la población sin importar sus niveles de ingreso, la ubicación de su residencia, edad, condición física o identidad.”*

Que los recursos recaudados por la distribución equitativa de cargas y beneficios en lo relacionado con el aumento de edificabilidad por encima del índice de construcción básico, corresponden a la cesión del suelo resultado de las respectivas actuaciones urbanísticas, las cuales se dan de manera proporcional con la mayor densidad autorizada, siendo su fin principal garantizar el acceso de la población en general a espacios públicos debidamente construidos y adecuados, aspecto previsto por el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, al disponer la cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público.

Que conforme a lo antes dicho, es necesario precisar el alcance y contenido del artículo 45 del Decreto 327 de 2004, como quiera que mediante comunicación 1-2014-44126 el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD informó a la Secretaría Distrital de Planeación, que los recursos captados por el Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para parques, presentan una variación considerable entre aquellos recibidos en el marco de lo dispuesto por el numeral 3 del literal a) del artículo 45 del Decreto Distrital 327 y los recaudados por otros conceptos, entendiendo dicho Instituto que los primeros deberían ser exclusivos para la adquisición de suelo para el Sistema de Áreas Protegidas, cuando ya se precisó que ese no es su fin, constituyéndose esta solicitud en argumentos adicionales para la precisión del texto del literal c.

Que en ese sentido, se requiere dar alcance a lo establecido en el numeral 3 del literal a) del artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, aclarando la coherencia entre el texto del título y su contenido, además de precisar la destinación del pago con el fin que éste guarde correspondencia con lo dispuesto en el literal a) del artículo 44 de ese ordenamiento. Es decir, que el pago se destine a Suelo de Protección para su incorporación al Sistema de Espacio Público, lo cual implica su adquisición y habilitación al uso público.

En mérito de lo expuesto,

#### **DECRETA:**

**ARTÍCULO 1°.-** Modificar el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 45. CONDICIONES PARA EL TRASLADO DE CESIONES DE SUELO.** *Las cesiones de suelo por fuera del proyecto urbano o plan parcial podrán localizarse en otros sitios de la ciudad, cumpliendo con las siguientes condiciones:*

a. *Traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad:*

*Se acepta el traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad siempre y cuando se agoten las posibilidades de cesión para malla vial arterial y áreas protegidas existentes en el proyecto y se cuente con el visto bueno de la entidad correspondiente según sea el tipo de cesión. Estas cesiones deberán garantizar la equivalencia de precios de suelo, de manera tal que el valor en pesos de la cesión en el propio proyecto, calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, sea igual al valor del terreno donde se propone trasladar la cesión. Para este efecto se utilizarán los avalúos catastrales actualizados de los predios y se aplicarán las siguientes fórmulas:*

*1. En caso de cesiones de suelo para malla vial arterial, que se hagan por fuera del proyecto objeto de licencia, el área a ceder en otro predio se determinará con la siguiente fórmula:*

$$A_1 = A_2 (V_1 / V_2)$$

*Donde:*

*A1 = Área de cesión trasladada a otro predio.*

*A2 = Área de cesión calculada según el artículo 44 del presente Decreto.*

*V1 = Valor catastral del m2 de suelo dónde se aumentará la edificabilidad.*

*V2 = Valor catastral del m2 de suelo dónde se traslada la cesión.*

*2. En caso de cesiones de suelo para espacio público o equipamientos, que se hagan por fuera del proyecto objeto de licencia, el área útil urbanizada a ceder en otro predio se determinará con la siguiente fórmula:*

$$A_1 = A_2 (V_3 / V_2)$$

*Donde:*

*A1 = Área de cesión trasladada a otro predio.*

*A2 = Área de cesión calculada según el artículo 44 del presente Decreto.*

*V2 = Valor catastral del m2 de suelo dónde se traslada la cesión.*

*V3 = Valor catastral por m2 del suelo donde se originó la cesión, corregido según relación área bruta y área útil.*

*Para efectos del cálculo de V3 se aplicará la siguiente fórmula:*

$$V_3 = V_1 \times (AB / AU) + VU$$

*Donde:*

*V3 = Valor catastral corregido por metro cuadrado (m2) de suelo.*

*V1 = Valor catastral del m2 de suelo dónde se aumentará la edificabilidad.*

*AB = Área bruta del proyecto urbano objeto de licencia.*

*AU = Área útil del proyecto urbano objeto de licencia.*

*VU = Valor del urbanismo por metro cuadrado de área útil del proyecto.*

*El valor del urbanismo (VU) incluye la empedradización, construcción de vías perimetrales, andenes y senderos; se asumirá un valor único de \$104.339 pesos para el 2014, el cual se actualizará a partir del 1° de febrero de cada año, de acuerdo con el IPC.*

*Se establece un factor de 1.05 sobre el área edificable adicional calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, para los casos de cesiones que se realicen por fuera del proyecto, cuando éstas se destinen a intervenciones identificadas por la UPZ en la que se ubique el proyecto, o en las UPZs de mejoramiento integral o en las áreas deficitarias que definan los planes maestros de equipamientos o en las áreas que identifique el Plan Zonal del Centro de la Ciudad.*

*3. Traslado de cesiones mediante el pago compensatorio para suelo de protección:*

*Para la conformación de suelo de protección urbano y su incorporación al sistema de espacio público por fuera de los proyectos en estudio, se pagará un valor específico por cada metro cuadrado de edificabilidad adicional, al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos; este pago tendrá como destinación la compra, cons-*

trucción, y/o dotación de parques urbanos de escala metropolitana o zonal u otras áreas de suelo de protección a ser habilitadas al uso público. El pago en dinero, será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$Pd = V1 \times Ac / 6$$

Donde:

*Pd = Pago en dinero.*

*V1 = Valor catastral del metro cuadrado del predio objeto de licencia.*

*Ac = Área de construcción adicional deseada por encima del índice básico.*

b. *Traslado de cesiones obligatorias de equipamiento:*

*Para determinar el área a ceder en otro predio en los casos de traslado de suelo de cesión obligatoria para equipamiento de que trata el literal e) del artículo 13 del presente Decreto, se aplicará la siguiente fórmula:*

$$A1 = A2 (V1 / V2) \times 0.80$$

Dónde:

*A1 = Área de cesión de equipamiento trasladada a otro predio.*

*A2 = Área de cesión de equipamiento en el proyecto objeto de licencia.*

*V1 = Valor catastral del m2 de suelo en el proyecto objeto de licencia.*

*V2 = Valor catastral del m2 de suelo donde se traslada la cesión.*

**Parágrafo 1:** *Para todos los efectos establecidos en el presente artículo, se utilizarán los avalúos catastrales de los predios debidamente actualizados, con anterioridad no mayor a dos años de la fecha de solicitud de la licencia correspondiente.*

*Se entiende por valor catastral del m2 de suelo el resultante de dividir el valor catastral del predio por su área.*

**Parágrafo 2:** *Las reglas y parámetros de valoración y conversión definidos en el presente artículo, no serán aplicables para efectos de avalúos de predios requeridos en procesos de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.*

**Parágrafo 3:** *En los planes parciales, cuando el propio reparto de cargas y beneficios así lo per-*

*mita, podrá autorizarse el aumento de la edificabilidad por encima de la que resulte de su propio reparto, cuando éste asuma cargas en otras áreas de la ciudad o en otro plan parcial o mediante la aplicación de los mecanismos establecidos en el presente Decreto”.*

**ARTÍCULO 2°.-** El presente decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital, modifica el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, y deroga las disposiciones que le sean contrarias. Además, conforme al artículo 462 del Decreto 190 de 2004, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

## **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**Dado en Bogotá, D.C., a los cuatro (4) días del mes de noviembre de dos mil catorce (2014).**

**GUSTAVO PETRO U.**  
Alcalde Mayor

**GERARDO ARDILA CALDERON**  
Secretario Distrital de Planeación