



SECRETARÍA
JURÍDICA
DISTRITAL



RÉGIMEN LEGAL DE BOGOTÁ D.C.

© Propiedad de la Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Secretaría
Jurídica Distrital

Decreto 049 de 2018 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Fecha de Expedición:

23/01/2018

Fecha de Entrada en Vigencia:

29/01/2018

Medio de Publicación:

Registro Distrital 6243 del 26 de enero de 2018

Temas

Anexos



La Secretaría Jurídica Distrital aclara que la información aquí contenida tiene exclusivamente carácter informativo, su vigencia está sujeta al análisis y competencias que determine la Ley o los reglamentos. Los contenidos están en permanente actualización.

DECRETO 049 DE 2018

(Enero 23)

Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital [088](#) de 2017

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el numeral [4](#) del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y por los artículos [26](#) y [48](#) del Decreto Distrital 190 de 2004, y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para Bogotá D.C, fue adoptado mediante el Decreto Distrital [619](#) de 2000, revisado por el Decreto Distrital [469](#) de 2003 y compilado por el Decreto Distrital [190](#) de 2004.

Que el artículo [44](#) del Decreto Distrital 190 de 2004, establece dentro de la jerarquización de los instrumentos de planeamiento, como instrumento del segundo nivel, los planes de ordenamiento zonal, los cuales "(...) tienen alcance sobre territorios específicos, precisan y ajustan de manera específica las condiciones del ordenamiento de los mismos"

Que en desarrollo del anterior mandato, el artículo [48](#) del Decreto Distrital 190 de 2004 consagró como instrumentos de planificación intermedia para los suelos urbanos y de expansión urbana del Distrito

Capital los Planes de Ordenamiento Zonal, definidos como: *“instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada, de las infraestructuras, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos asignados en el área, los criterios para la precisión o ajuste de la normativa urbanística, así como la delimitación y criterios para la gestión de planes parciales en el marco de la estrategia de ordenamiento territorial.*

(...) Cuando estos planes definan las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios, especialmente las cargas de carácter zonal y/o general que deban ser asumidas por los propietarios de predios incluidos en el área en los términos de la ley, se denominarán planes de ordenamiento zonal”

Que el [parágrafo](#) del artículo 48 ibídem establece la obligación de la Administración Distrital de elaborar *“los planes para el ordenamiento zonal del área de expansión de Usme y para el sector norte del Distrito Capital, los cuales servirán de base para la adopción de los planes parciales”*

Que el artículo [26](#) del Decreto Distrital 190 de 2004, señala que el componente urbanístico de las operaciones urbanas debe desarrollarse mediante planes zonales.

Que el Plan de Ordenamiento Zonal está previsto en el Decreto Distrital [190](#) de 2004 como un instrumento de planeación mediante el cual se definen y precisan las infraestructuras requeridas para el ordenamiento de un área específica, permitiendo la reglamentación de la normatividad urbanística general contenida en el POT en este aspecto.

Que los términos del artículo [113](#) de la Ley 388 de 1997 el Plan de Ordenamiento Zonal - Ciudad Lagos de Torca se considera una actuación urbana integral por ser un proyecto derivado de las políticas y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto Distrital [190](#) de 2004 y haber sido formulado de acuerdo con las directrices de establecidas por el mismo.

Que en cumplimiento de las disposiciones mencionadas y previo cumplimiento de los procedimientos establecidos para el efecto, la Administración Distrital adoptó el Decreto [088](#) de 2017 *“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones”* y en éste se establecieron disposiciones relacionadas con la malla vial, los usos dotacionales, las áreas de actividad, las subdivisiones prediales, las condiciones para la distribución de cargas y beneficios, entre otros aspectos, aplicables al ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca”.

Que el [parágrafo 2](#) del artículo 333 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece que *“La precisión de los límites correspondientes a las Áreas de Actividad y Tratamientos será detallada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), en los planos 1:5000 de las fichas reglamentarias de cada Sector Normativo.”*

Que el numeral [1](#) del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece que *“el Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas urbanísticas generales aplicables a todo el suelo urbano y de expansión, mediante la delimitación y reglamentación de las áreas de actividad y los tratamientos”,* y el numeral [2](#) del mismo artículo aclara que *“la norma específica se precisará mediante fichas reglamentarias en el marco de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), Planes Parciales, Planes de Implantación, Planes de Regularización y Manejo. Planes Zonales, Planes Directores para Parques, Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos Domiciliarios, Planes de Reordenamiento y Planes de Recuperación Morfológica.”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución 0987 de 2005 *“por la cual se corrigen unas imprecisiones cartográficas”* del Plan de Ordenamiento Territorial dentro del ámbito de aplicación del Decreto Distrital [088](#) de 2017, precisando el Área de Actividad Dotacional a los predios con usos dotacionales y definiendo el desarrollo de los predios sin usos dotacionales de conformidad con lo dispuesto en el [parágrafo](#) del artículo 470 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución 1419 de 2017 *“por la cual se corrigen unas imprecisiones cartográficas en el Plano No. 5 de la Cartografía Oficial del Decreto Distrital [088](#) de*

2017, se adopta el Plano No. 5/1 denominado *Estructura Funcional: Sistema de Movilidad Subsistema Vial y el Anexo No. 1 Cartera de Coordenadas*”.

Que la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución 1985 de 2017 “Por la cual se hacen unas precisiones a la cartografía del Decreto Distrital [190](#) de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá”

Que en los suelos destinados a las cargas generales de Ciudad Lagos de Torca que se localizan al interior de los cementerios de la Zona Norte existen áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la inhumación y por lo tanto es necesario establecer las condiciones para liberar dichas áreas y transferir su dominio a favor del Fideicomiso Lagos de Torca.

Que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial los cementerios de la Zona Norte son usos dotacionales de escala metropolitana que tienen la obligación de permanencia, por lo tanto es necesario establecer las condiciones urbanísticas específicas para continuar con la consolidación de sus usos y el cumplimiento de las cargas urbanísticas que les correspondan.

Que se hace necesario establecer un tratamiento diferenciado a los dotacionales existentes en Ciudad Lagos de Torca con respecto a la norma urbanística y volumétrica que contempla el Decreto Distrital [088](#) de 2017, al existir condiciones específicas que les impiden cumplir con los parámetros de subdivisión predial que señala el Decreto en mención.

Que atendiendo lo previsto por el artículo [58](#) de la Constitución Política existe un deber del Estado de respetar los derechos y las situaciones jurídicas consolidadas en el marco de la ejecución del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, razón por la cual es necesario precisar las condiciones y lineamientos para establecer la valoración de los perjuicios a los que se refiere el artículo [185](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, en consonancia con las condiciones establecidas en el numeral [1](#) del artículo 181 del mismo Decreto.

Que teniendo en cuenta los antecedentes antes descritos y de la revisión de la normatividad vigente aplicable al ámbito de planificación de Ciudad Lagos de Torca, la Secretaría Distrital de Planeación ha efectuado el estudio jurídico y de conveniencia de la modificación parcial del Decreto Distrital [088](#) de 2017, del cual se concluye la necesidad de modificar dicho decreto con la finalidad de establecer una reglamentación que garantice su ejecución, en cumplimiento de los objetivos y las finalidades establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que frente al proceso de participación ciudadana para la expedición de este acto administrativo, por ser de contenido general, son aplicables las disposiciones contenidas en el artículo [4](#) de la Ley 388 de 1997 y en el numeral [8](#) del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011, las cuales fueron aplicadas durante el proceso de elaboración del presente decreto.

Que en virtud de las consideraciones señaladas por la Ley y la reglamentación distrital, se expide el presente decreto.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Modificación Documentos anexos del Decreto Distrital [088](#) de 2017.

Sustitúyanse los planos N° 5, 12, 14, 16 y 20 del numeral 1, adiciónese el Anexo N° 1A correspondiente al Documento Técnico de Soporte de la presente modificación y sustitúyase el Anexo N° 2, todos ellos del artículo [5°](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, con los siguientes documentos:

Plano	Nombre	Escala
Plano No.5	“Estructura Funcional: Sistema de Movilidad – Subsistema Vial”	1:10.000
Plano No. 12	“Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión”	1:10.000
Plano No. 14	“Asignación de Suelo de Cargas Generales”	1:10.000
Plano No. 16	“Suelos que no son Objeto de Reparto de Cargas Generales”	1:10.000
Plano No. 20	“Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3”	1:10.000

Anexo	Nombre
Anexo No. 1 A	Documento Técnico de Soporte de la modificación del Decreto Distrital 088 de 2017
Anexo No. 2	Cartera de Coordenadas Actualizada

Artículo 2°. Patios del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP.

Modifíquese el artículo [36](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 36 Patios del Sistema Integrado de Transporte Público SITP.

Los patios y terminales del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP son considerados infraestructura de soporte del sistema de movilidad. Su localización podrá ser parte de los diseños urbanísticos de los proyectos urbanísticos que conforman Ciudad Lagos de Torca, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

1. Los suelos para patios del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP que el desarrollo de Ciudad Lagos de Torca requiere, se establecen de acuerdo con los metros cuadrados de patios por habitante definidos en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto y las necesidades del Sistema de Movilidad, y se encuentran identificados en el Plano No. 6 “Estructura Funcional: Sistema de Movilidad - Subsistema de Transporte” del presente decreto y forman parte de las cargas generales de Ciudad Lagos de Torca, que serán obtenidos por parte del Distrito de conformidad con las reglas señaladas en el Título IV “Reparto de Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto, los cuales se identifican a continuación:

Identificación Suelo para Patios de SITP	
Código Catastral	AAA0142LACX
Número de Matrícula	50N-80705

2. Dentro de las cesiones públicas obligatorias de suelo destinadas a equipamiento comunal público y/o bajo el área de cesión pública destinada para parques, plazoletas y zonas verdes en los Planes Parciales, se podrán localizar patios y/o terminales de Sistema Integrado de Transporte Público - SITP.

En el caso de aquellas infraestructuras ubicadas en el subsuelo de las cesiones para parques, plazoletas y zonas verdes, la totalidad de la infraestructura necesaria para el funcionamiento del patio o terminal, incluyendo los accesos, áreas operativas y administrativas, entre otras, en ningún caso podrán superar el 50% del área total de cesión para parques y zonas verdes del Plan Parcial.

Adicionalmente, la infraestructura deberá estar ubicada en globos de terreno de más de 2 hectáreas y en ningún caso podrá ocupar más del 50% del globo.

Se deben tener en cuenta, para la accesibilidad a los patios, los siguientes aspectos:

2.1. El acceso a la rampa sobre vía debe tener mínimo 3,5m de ancho para acceso y 3,5m de ancho para salida independiente y máximo 7m para el caso de acceso y salida a través de la misma rampa.

2.2. El acceso al patio SITP se debe localizar hacia los bordes del parque para minimizar la fragmentación del polígono y como mínimo a 15m contados a partir de la culminación del punto del radio de giro de la esquina más cercana.

2.3. El acceso vehicular al patio debe ser perpendicular al andén y se deben generar cruces seguros para el peatón. Las rampas pueden ser perpendiculares o paralelas a las vías colindantes.

2.4. El inicio del descenso a través de la rampa para ingresar al patio SITP no debe exceder 15m de longitud contados a partir del sardinel de la vía de acceso.

2.5. Las rampas no pueden obstruir la continuidad y el nivel de la franja de circulación peatonal.

Cuando se establezca la posibilidad de localizar los patios dentro de las cesiones públicas obligatorias de suelo destinadas a equipamiento comunal público y/o bajo el área de cesión pública destinada para parques y zonas verdes en los Planes Parciales, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP

establecerá en el decreto de adopción del Plan Parcial, la obligación que tienen los propietarios de suelo de hacer la entrega anticipada de las zonas de cesión, dando cumplimiento a las condiciones establecidas en el respectivo plan parcial y cumpliendo con el procedimiento y las condiciones nacionales y distritales aplicables.

En el área del parque que ocupe el patio, aplicarán los siguientes lineamientos ambientales:

Mínimo abertura forestal	Mínimo cobertura arbustiva	Mínimo cuerpos lénticos	Mínimo melíferas y ornitócoras
20%	10%	0%	20 y 20%
Índice mínimo de proximidad	Mínimo permeabilidad	Máximo superficies duras	Visibilidad máxima de lo construido
No Aplica	No Aplica	75%	No Aplica

Las superficies duras del parque localizadas sobre la infraestructura del patio del SITP deberán ser aprovechadas para la localización de actividades e instalaciones deportivas y recreativas, así como para servicios complementarios al funcionamiento del parque.

En el área restante aplicarán las especificaciones establecidas en el artículo [88](#) "Lineamientos ambientales para parques" del presente decreto.

Los patios y terminales del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP que se ubiquen en suelos destinados a cesiones, no requerirán de la formulación de plan de implantación, por tratarse de una infraestructura del sistema de movilidad. No obstante, se tendrán en cuenta en la elaboración de dichos instrumentos, cuando por el desarrollo de otros usos dotacionales de escala urbana y metropolitana se requieran. La construcción de infraestructura del sistema integrado de transporte, incluidos patios y terminales, no se contabilizará dentro de los índices de ocupación ni de construcción definidas en la norma vigente para construir infraestructura pública.

En las cesiones de parques que incluyan el desarrollo de un patio o terminal del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP, este se tendrá como una determinante a tener en cuenta en la formulación del Plan Director, de conformidad con lo que establezca el Plan de Ordenamiento Territorial y sus Decretos reglamentarios.

Parágrafo: Para los efectos de las condiciones establecidas en este artículo, una vez se radique la solicitud de determinantes o la formulación del Plan Parcial, según corresponda, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP- solicitará a Transmilenio S.A. que determine la viabilidad técnica, financiera y operacional de plantear el patio en la cesión, dando cumplimiento al procedimiento que para el efecto establece el Decreto Nacional [1077](#) de 2015. En los casos en los que no se definan patios en las cesiones de los planes parciales, estos planes parciales deberán seguir el proceso de urbanización definido en el presente Decreto y la demás normatividad vigente."

Artículo 3°. Malla vial arterial principal.

Modifíquese el artículo [39](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

"ARTICULO 39 Malla vial arterial principal.

La malla vial arterial principal es la red de vías de mayor jerarquía, que actúa como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país.

Las vías que conforman la malla vial arterial principal de Ciudad Lagos de Torca son las que se identifican en la siguiente tabla:

NOMBRE	TIPO DE VÍA	ANCHO (mt.)	TRAMO
Avenida Longitudinal de Occidente	V-0	100.00	Entre el límite occidental y rel límite norte de Ciudad Lagos de Torca
Avenida Paseo Los	V-0	100-00	Entre el Límite Sur de la Ciudad Lagos de Torca

Libertadores			y el Límite Norte de la Ciudad Lagos de Torca
Avenida Laureano Gómez	V-2	70.00	Entre la Calle 193 y la Avenida Guaymaral
Avenida Ciudad de Cali	V-2	57.00	Entre Av. Guaymaral y el límite Norte del ámbito de Ciudad Lagos de Torca
Avenida Boyacá	V-1	69.00	Entre Avenida San Antonio hasta el límite Norte de Ciudad Lagos de Torca
Avenida El Polo (Incluye ancho de las líneas de alta y media tensión)	V-2	58.00	Entre Av. Paseo de Los Libertadores y Avenida Boyacá

Cuando se establezca la posibilidad de localizar los patios dentro de las cesiones públicas obligatorias de suelo destinadas a equipamiento comunal público y/o bajo el área de cesión pública destinada para parques y zonas verdes en los Planes Parciales, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP establecerá en el decreto de adopción del Plan Parcial, la obligación que tienen los propietarios de suelo de hacer la entrega anticipada de las zonas de cesión, dando cumplimiento a las condiciones establecidas en el respectivo plan parcial y cumpliendo con el procedimiento y las condiciones nacionales y distritales aplicables.

En el área del parque que ocupe el patio, aplicarán los siguientes lineamientos ambientales:

Mínimo cobertura forestal	Mínimo cobertura arbustiva	Mínimo cuerpos lénticos	Mínimo melíferas y ornitócoras
20%	10%	0%	20 y 20%
Índice mínimo de proximidad	Mínimo permeabilidad	Máximo superficies duras	Visibilidad máxima de lo construido
No Aplica	No Aplica	75%	No Aplica

Las superficies duras del parque localizadas sobre la infraestructura del patio del SITP deberán ser aprovechadas para la localización de actividades e instalaciones deportivas y recreativas, así como para servicios complementarios al funcionamiento del parque.

En el área restante aplicarán las especificaciones establecidas en el artículo 88 "Lineamientos ambientales para parques" del presente decreto.

Los patios y terminales del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP que se ubiquen en suelos destinados a cesiones, no requerirán de la formulación del plan de implementación, por tratarse de una infraestructura del sistema de movilidad. No obstante, se tendrán en cuenta en la elaboración de dichos instrumentos, cuando por el desarrollo de otros usos dotacionales de escala urbana y metropolitana se requieran. La construcción de infraestructura del sistema integrado de transporte incluidos patios y terminales, no se contabilizará dentro de los índices de ocupación ni de construcción definidas en la norma vigente para construir infraestructura pública.

En las cesiones de parques que incluyan el desarrollo de un patio o terminal del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP, este se tendrá como una determinante a tener en cuenta en la formulación del Plan Director, de conformidad con lo que establezca el Plan de Ordenamiento Territorial y sus Decretos reglamentarios.

NOMBRE	TIPO DE VÍA	ANCHO (mt)	TRAMO
Avenida El Polo (Incluye ancho de las líneas de alta y baja tensión)	V-2	66.50	Entre Av. Paseo Los Libertadores y Av. Alberto Lleras Camargo
Avenida Alberto Lleras Camargo	V-2	40.00	Entre el Límite Sur de Ciudad Lagos de Torca y el Límite Norte de Ciudad Lagos de Torca

Parágrafo 1. Las secciones viales anteriormente señaladas deberán prever los andenes, ciclorrutas y calzadas vehiculares de tráfico mixto de conformidad con los planos No. 18 "Perfiles Viales Lagos de

Torca 1 de 3”, 19 “Perfiles Viales Lagos de Torca 2 de 3” y 20 “Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3”.

Para el caso de las Avenidas Longitudinal de Occidente, Paseo de los Libertadores y Ciudad de Cali, los perfiles viales serán adoptados por la Secretaría Distrital de Planeación.

Parágrafo 2. Los perfiles viales podrán albergar carriles con pago de peajes en el marco de los convenios o instrumentos que se suscriban para la ejecución de las obras de la malla vial arterial principal, de conformidad con las normas vigentes

Parágrafo 3. Para los desarrollos urbanísticos sometidos al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, a los costados de las vías Tipo V-0, V-1 y V-2 se debe disponer de franjas de control ambiental, de 10 metros de ancho a ambos costados de las mismas, las cuales no se consideran parte integrante de la sección transversal de las vías que las originan y se rigen por lo dispuesto en el numeral [2.4](#) del artículo 87 – “Elementos Naturales que Integran el Espacio Público” del presente decreto.

Parágrafo 4. De acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital [545](#) de 2016, o la norma que lo modifique o sustituya, los propietarios de predios colindantes con la Avenida Paseo de los Libertadores y Alberto Lleras Camargo podrán entregar al Distrito a título gratuito las zonas de cesión de las franjas de control ambiental de dicha vía. Esta entrega será condición necesaria para que los propietarios de dichos predios puedan asignar en sus planes parciales o licencias de urbanización en los términos del Artículo [191](#) “Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General”, los aprovechamientos urbanísticos adicionales generados por los beneficios establecidos en el artículo [179](#) “Beneficios en la equivalencia por la pronta entrega de suelo” y en el numeral [2](#) del artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de carga general” del presente Decreto.

Parágrafo 5. Teniendo en cuenta que los radios de giro de las vías vehiculares son parte esencial para el correcto funcionamiento de las mismas y a fin de garantizar condiciones adecuadas de visibilidad y facilidad de maniobra, para el diseño de las vías se deben prever los radios de giro establecidos en el Anexo No. 01 del Decreto Distrital [327](#) de 2004 o la norma que lo sustituya, modifique o derogue.

Artículo 4°. Malla vial arterial complementaria.

Modifíquese el artículo [40](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTICULO 40 Malla vial arterial complementaria.

Es la red de vías que articula operacionalmente los subsistemas de la malla vial arterial principal y facilita la movilidad de mediana y larga distancia como elemento articulador a escala urbana.

Las vías que conforman la malla vial arterial complementaria de Ciudad Lagos de Torca son las que se identifican en la siguiente tabla:

NOMBRE	TIPO DE VÍA	ANCHO (mt.)	TRAMO
Avenida Laureano Gómez	V-2	40.00	Entre la Avenida Guaymaral y la Calle 245
Avenida Guaymaral	V-2	55.00	Entre Av. Alberto Lleras Camargo y Av. Ciudad de Cali
Avenida Los Arrayanes (incluye la sección del Vallado central)	V-3	45.00	Entre la Av. Paseo de los Libertadores y la Av. Boyacá
Avenida Jorge Uribe Botero	V-3	30-00	Entre el Límite Sur de Ciudad Lagos de Torca y la Av. El Polo
Avenida San Antonio	V-3	30.00	Entre Av. Boyacá y la Av. Las Villas
Avenida Santa Bárbara	V-3	30.00	Entre el Límite Sur de Ciudad Lagos de Torca hasta la Av. Laureano Gómez
Avenida Tibabita	V-3	30.00	Desde la Av. Boyacá hasta la Av. Jorge Uribe Botero
Avenida Las Villas	V-3	30.00	Entre Límite Sur de Ciudad Lagos de Torca hasta Av. El Jardín
Avenida El Jardín (incluye	V-3	36.00	Entre la Carrera 52 y el límite occidental del

sección de vallado central)			ámbito de Ciudad Lagos de Torca
Calle 245	V-3	30.00	Entre la Av. Alberto Lleras Camargo y la Avenida Paseo de los Libertadores
Calle 215	V-3	30.00	Entre Av. Las Villas y la Avenida Paseo de los Libertadores
Carrera 52	V-3	30.00	Entre la Av. El Jardín y la Calle 215

Parágrafo 1. Las secciones viales anteriormente señaladas deberán prever los andenes, ciclorrutas y calzadas vehiculares de tráfico mixto de conformidad con los planos No. 18 “Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3”, 19 “Perfiles Viales Lagos de Torca 2 de 3” y 20 “Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3”. Para el caso de la Avenida Laureano Gómez entre la Avenida Guaymaral y la Calle 245, el perfil vial será adoptado por la Secretaría Distrital de Planeación en el momento en el que se definan las fuentes de financiamiento para su ejecución.

Parágrafo 2. Para los desarrollos urbanísticos sometidos al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, a los costados de las vías Tipo V-2 y V-3 se debe disponer de franjas de control ambiental, de 10 metros de ancho a ambos costados de las mismas, las cuales no se consideran parte integrante de la sección transversal de las vías que las originan y se rigen por lo dispuesto en el numeral [2.4](#) del artículo 87 - “Elementos Naturales que Integran el Espacio Público” del presente decreto.

Parágrafo 3. Teniendo en cuenta que los radios de giro de las vías vehiculares esenciales para el correcto funcionamiento de las mismas y a fin de garantizar condiciones aceptables de visibilidad y facilidad de maniobra, para el diseño de las vías se deben prever los radios de giro establecidos en el Anexo No. 01 del Decreto Distrital [327](#) de 2004 o la norma que lo sustituya, modifique o derogue.”

Artículo 5°. Permanencia de los usos dotacionales

Modifíquese el artículo [74](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 74 Permanencia de los usos dotacionales

Los usos dotacionales que, de acuerdo con la información del Boletín Catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, existían en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, antes del 28 de julio del año 2000, deben mantener el uso dotacional, de conformidad con lo establecido el numeral [1](#) del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo reglamenten. De acuerdo con lo anterior, los predios de uso dotacional con condición de permanencia que no hayan cumplido con las obligaciones de los actos administrativos correspondientes, deberán cumplir con todas las disposiciones establecidas para el uso, cumpliendo con lo previsto en el artículo [97](#) “Usos indicativos de Suelo” del Decreto Distrital 088 de 2017.

Así mismo, los predios que se encuentren localizados en área de actividad dotacional y que, de acuerdo con la información del Boletín Catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, no tuvieran edificaciones destinadas a usos dotacionales al 28 de julio del año 2000, podrán desarrollar los usos permitidos señalados en el artículo [97](#) “Usos Indicativos del Suelo” del presente decreto, según se defina en el respectivo plan parcial o instrumento que corresponda.”

Artículo 6°. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.

Modifíquense los numerales [6](#) y [7](#) de la tabla del numeral 1 “Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos en el Espacio Público”, los numerales [2](#) y [3](#) y adiciónese un [parágrafo](#) al artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017 con el siguiente texto, el cual quedará así:

“ARTICULO 76 Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.

(...) 1. Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos en el Espacio Público

(...)

6	Perfil según uso
---	------------------

ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS			
Zona de Comercio Cualificado de Grandes Superficies Comerciales, Zona de Comercio Pesado y Zona de Comercio Aglomerado			
	<i>Uso General</i>	<i>Uso Específico</i>	<i>Escala</i>
<i>Principales</i>	<i>Comercio</i>	<i>Venta de Bienes y Servicios Complementarios</i>	<i>Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal</i>
<i>Complementarios</i>	<i>Vivienda</i>	<i>Multifamiliar</i>	<i>N/A</i>
	<i>Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos</i>	<i>Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos</i>	<i>Urbana</i>
		<i>Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos</i>	<i>Zonal</i>
		<i>Educativo, Cultural, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos</i>	<i>Vecinal</i>
	<i>Servicios Urbanos Básicos</i>	<i>Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública.</i>	<i>Zonal</i>
	<i>Servicios Empresariales</i>	<i>Servicios Financieros, Servicios de Logística.</i>	<i>Metropolitana</i>
		<i>Servicios Financieros, Servicios a Empresas e Inmobiliarios, Servicios de Logística</i>	<i>Urbana</i>
		<i>Servicios Financieros</i>	<i>Zonal</i>
	<i>Servicios Personales</i>	<i>Servicios Turísticos, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento</i>	<i>Metropolitana</i>
		<i>Servicios de Parqueadero, Servicios Turísticos, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento</i>	<i>Urbana</i>
		<i>Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento</i>	<i>Zonal</i>
		<i>Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento</i>	<i>Vecinal</i>
<i>Restringidos</i>	<i>Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos (Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos)</i>	<i>Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal</i>	
	<i>Servicios Urbanos Básicos</i>	<i>Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Recintos FERIALES, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública, Servicios Públicos y de Transporte</i>	<i>Metropolitana</i>
	<i>Servicios Urbanos Básicos Servicios de Alto Impacto</i>	<i>Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública, Servicios Públicos y de Transporte</i>	<i>Metropolitana</i>
		<i>Servicios de Diversión y Esparcimiento</i>	<i>Urbana</i>
	<i>Servicios de Alto Impacto</i>	<i>Servicios Automotrices y Venta c/e Combustible, Servicios de Diversión y Esparcimiento</i>	<i>Metropolitana</i>

(...) **Parágrafo 2:** En todo caso, en ningún Área de Actividad se permiten los siguientes usos: usos de servicio de alto impacto de diversión y esparcimiento específicamente galleras, campos de tejo, whiskerías, striptease y casas de lenocinio y similares. Los demás usos de servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento son permitidos según las condiciones establecidas en el presente Decreto.

Artículo 10°. Condiciones para los usos comerciales y de servicios.

Modifíquense las acciones [1](#) y [2](#) de la tabla del numeral [2](#) del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017, las cuales quedarán así:

“(…)

	Acción	Alcance
1	Perfil vial según uso	<i>De acuerdo con el estudio de tránsito del Plan Parcial, o del plan de implantación en caso de predios no sujetos a plan parcial, los usos Comerciales de escala Metropolitana y Urbana deben limitar con una vía de tipo V-4, V-5 o V-6 por donde se dará su accesibilidad y garantizará la conectividad y adecuada operación y funcionamiento del uso.</i>
2	Carril adicional para acceso (Nota 1)	<i>Generación de un carril adicional paralelo a la vía de acceso para la acumulación de vehículos para el uso comercial de mínimo 20 metros de longitud, para disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, el cual deberá ubicarse en área útil y posterior al andén del perfil vial. El estudio de tránsito podrá requerir mayor longitud del carril y definirá su ancho.</i>

Artículo 11°. Subdivisión como resultado del proceso de urbanización.

Adiciónese un [subnumeral](#) al numeral 1, modifíquese el subnumeral [3.1](#) del numeral 3 y adiciónese un [parágrafo](#) al artículo 108 del Decreto Distrital 088 de 2017, los cuales quedarán así:

“ARTÍCULO 108 Subdivisión como resultado del proceso de urbanización.

(…) 1.8. Cada área privada afecta al uso público debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos del buen funcionamiento y protección de los peatones, caso en el cual se permite cubrir máximo hasta en el 20% del área privada afecta al uso público; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos transparentes como marquesinas o elementos similares. Está cubierta no será contabilizada dentro del índice de Construcción ni de Ocupación. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y deben generar una altura libre mínima de diez (10) metros.”

(…) 3.1. Las Manzanas destinadas a VIP podrán subdividirse de tal manera que únicamente uno de los lotes resultantes tenga un área mínima de trescientos noventa (390) metros cuadrados, siempre que tengan por lo menos un frente de mínimo veinte (20) metros de ancho sobre vía vehicular pública y se garantice el acceso vehicular sobre vía local vehicular pública, para cumplir con la obligación de 3% de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales de la que trata el numeral [2](#) del Artículo 100 “Condiciones para los usos residenciales” del presente decreto. Las demás subdivisiones que se efectúen a la Manzana deberán cumplir con las reglas establecidas en el numeral [3.2](#) siguiente.

“(…) Parágrafo 3: Los usos dotacionales de educación urbana, zonal y vecinal existentes dentro de Ciudad Lagos de Torca a la fecha de adopción del Decreto Distrital [088](#) de 2017, podrán mantener su conformación predial actual o disminuirla sin acogerse a las reglas de subdivisión por manzanas establecidas en el presente Decreto, siempre que cumpla con las condiciones de cerramiento a las que se refiere el numeral [6](#) del artículo 124 de presente Decreto.

Los demás usos dotacionales existentes a la fecha de adopción del Decreto Distrital [088](#) de 2017 dentro de Ciudad Lagos de Torca podrán mantener su conformación predial actual, subdividirla o disminuirla sin someter los usos dotacionales a las reglas de manzaneo del presente Decreto. Lo anterior, siempre que cumplan con las condiciones de cerramiento a las que se refiere el numeral [6](#) del artículo 124 de presente acto administrativo y se cumpla una de las siguientes dos condiciones:

ÁREA ÚTIL	CONDICIÓN 1	CONDICIÓN 2

Menor a 40.000 m ²	No aplica	
Entre 40.001 y 100.000 m ²	Área construida y cubierta sin sótanos ≤ 8.000 mt ² + (Área Útil – 40.000 mt ²) * 0,1	Se construye hasta un 20% de área adicional a la construida a la fecha de adopción del mencionado decreto de acuerdo con la información del Boletín Catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
Entre 100.001 y 200.000 m ²	Área construida y cubierta sin sótanos ≤ 14.000 mt ² + (Área Útil – 100.000 mt ²) * 0,05	
Más de 200.000 m ²	Área Construida y cubierta sin sótanos ≤ 19.000 mt ² + (Área Útil – 200.000 mt ²) * 0,03	

Los usos dotacionales existentes a la fecha de adopción del Decreto Distrital [088](#) de 2017 dentro de Ciudad Lagos de Torca que pretendan desarrollar nuevas construcciones y no cumplan con las condiciones anteriormente establecidas, deberán someter el predio donde se desarrollen estas nuevas construcciones a las reglas de subdivisión del presente Decreto.”

Artículo 12°. Normas volumétricas.

Modifíquense los numerales [2.1.](#) y [2.2.](#) del artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, los cuales quedarán así:

“ARTICULO 122 Normas volumétricas.

“(…)

2.1. “Tipología Continua: Las construcciones que se desarrollen en manzanas de tipología continua deben garantizar el empate volumétrico con las construcciones, garantizando la continuidad de la altura. Los pisos que excedan el empate contra el predio vecino, deberán dejar los mismos aislamientos señalados para la tipología aislada de acuerdo con el número de pisos construidos a partir del nivel de empate. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá plantear aislamiento posterior desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano de conformidad con las dimensiones establecidas en la tabla de aislamientos de la Tipología Aislada contra predios vecinos. No se permite el desarrollo en Supermanzanas mediante esta tipología.

2.2. Tipología Aislada: Las construcciones que se desarrollen mediante tipología aislada deben prever los siguientes aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos según la siguiente tabla:

NÚMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
	ENTRE EDIFICACIONES EN EL MISMO PREDIO (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Edificaciones de 1 a 3	5.00	3.00
Edificaciones de 4 y 5	7.00	4.00
Edificaciones de 6 y 7	9.00	5.00
Edificaciones de 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Para el caso de las construcciones que desarrollen comercio de escala urbana o metropolitana deberán prever un aislamiento mínimo de 12 metros entre edificaciones en el mismo predio y contra predios vecinos. Si por la aplicación de la tabla da como exigencia un aislamiento mayor, se deberá cumplir con este último.

Para la correcta aplicación de la tabla anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, los pisos que superen 4,20 metros entre afinados superiores de placas o cubierta, se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros.

b. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán desde el nivel del terreno o a partir del nivel superior del sótano o semisótano.

c. Los aislamientos contra predios que contengan Bienes de Interés Cultural se rigen por las disposiciones del Decreto Distrital [606](#) de 2001 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

d. No se exigen antejardines.

Artículo 13°. Cerramientos

Modifíquense los numerales [1](#) y [3](#) y adiciónese un numeral 6 al artículo 124 del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 124 Cerramientos.

1. *“No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.*

(...)

3. *Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial o dotacional en el primer piso o nivel de acceso, el cual se hará con las siguientes especificaciones:*

En las manzanas que no surtan un proceso de subdivisión en lotes, se permite un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros en un máximo del 25% del perímetro de la manzana que colinde con espacio público. El cerramiento deberá contar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público. No se permite el cerramiento en las Supermanzanas que no surtan un proceso de subdivisión.”

6. *Para los usos dotacionales de educación urbana, zonal y vecinal existentes dentro de Ciudad Lagos de Torca a la fecha de adopción del Decreto Distrital 088 de 2017 a los que se refiere el parágrafo 3 del artículo 108 de este Decreto, se deberá plantear un cerramientos de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros y cumplan con las obligaciones de los Decretos Distritales 129 y 137 de 2017 en los casos en los que estos apliquen.*

Artículo 14°. Aprovechamientos urbanísticos

Modifíquese el parágrafo 3 de los artículos [127](#) y [138](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, los cuales quedarán así:

“Parágrafo 3: Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.”

Artículo 15°. Normatividad aplicable al Plan Parcial No. 01 – “Valmaría”.

Modifíquese el artículo [128](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“El Plan Parcial Valmaría, en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Distrital 447 de 2005 “Por el cual se adoptan el Plan Parcial y el Plan de Implantación del predio Valmaría”, podrá acogerse a los usos y edificabilidad del presente Decreto, para lo cual deberá adelantar el procedimiento tendiente a su modificación, acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Para estos efectos, podrá transferir el suelo de carga general dentro de los plazos señalados en el Subcapítulo I - Aporte Voluntario de Suelos vinculados al Reparto de Equitativo de Cargas y Beneficios del presente decreto y obtener Unidades representativas de Aporte en los términos señalados en el Capítulo 2 - Beneficios Urbanísticos.

De acuerdo con el artículo 17 del Decreto Distrital 447 de 2005, previo a la expedición de las licencias urbanísticas del plan parcial, el urbanizador deberá entregar materialmente y transferir al Distrito el suelo correspondiente a la Avenida las Villas dentro del ámbito del mismo, cumplimiento con el perfil vial establecido en los planos No. 18, 19 y 20 del presente Decreto. Previo a la tercera etapa del plan parcial, el urbanizador deberá construirla Avenida Las Villas. En el caso en el que el Fideicomiso Ciudad Lagos de Torca ya la haya construido, el urbanizador responsable del Plan Parcial deberá compensarla de acuerdo con el presupuesto ejecutado, actualizado con el IPC desde el momento de la construcción hasta el momento del pago. Para la expedición de las licencias urbanísticas del Plan Parcial, no se deberán asegurar los recursos, ni las actuaciones a las que se refiere el artículo 170 "Punto de Equilibrio de obras de Carga General".

Artículo 16°. Procedimiento para la formulación y aprobación de los Planes Parciales.

Modifíquese el [parágrafo](#) del artículo 130 del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 130 Procedimiento para la Formulación y Aprobación de los Planes Parciales.

*(...) **Parágrafo:** En virtud del artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique o lo sustituya, la formulación de Planes Parciales que no se radiquen ante la Secretaría de Planeación dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición del presente decreto, podrá ser realizada de oficio por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o por la Secretaría Distrital de Planeación.*

Los Planes Parciales formulados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o por la Secretaría Distrital de Planeación podrán incorporar Unidades de Actuación Urbanística en las que las Unidades Representativas de Aporte se aporten como parte de las cargas del plan parcial a cambio de suelos útiles, por medio de convenios con tenedores de Unidades Representativas de Aporte que no tengan áreas netas urbanizables donde aplicarlas."

Artículo 17°. Condiciones para la expedición de los Planes Parciales.

Modifíquese el [parágrafo 1](#) del artículo 131 el cual quedará así:

*"**Parágrafo 1:** En los casos en los que por parte de uno o más propietarios no se haya aportado suelo de cargas generales y otros interesados en la adquisición de inmuebles de carga general para la ejecución de planes parciales, aporten los recursos necesarios para adquirirlos, el Instituto de Desarrollo Urbano y/o el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, según corresponda, deberán adelantar el proceso de expropiación en favor de terceros establecido en la ley y en los reglamentos para la adquisición de estos suelos."*

Artículo 18°. Procedimientos y condiciones para el cumplimiento de la destinación de suelo para VIS y VIP en las actuaciones de urbanización

Adiciónese el siguiente [texto](#) el artículo 140 del Decreto Distrital 088 de 2017:

"ARTÍCULO 140 Procedimientos y condiciones para el cumplimiento de la destinación de suelo para VIS y VIP en las actuaciones de urbanización.

(...) Cuando la exigencia se traslade a otro proyecto del mismo urbanizador en el proceso de Licenciamiento, en planes parciales adoptados se deberá cumplir con lo siguiente:

2.1 Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata el Artículo 139 "Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo" del presente decreto, se deberá presentar, como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al

suelo destinado para VIP y VIS en otros proyectos, cuyo titular sea el mismo sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP y VIS.

2.2 Para efectos de verificar el cumplimiento de destinación de suelo para VIS y VIP, el Curador Urbano al expedir el acta de observaciones correspondiente a la solicitud de licencia de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS y VIP en otros proyectos dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca.

2.3 Para la expedición de licencias el promotor o propietario deberá presentar la Certificación de Unidades Representativas de Aporte para la obtención de los aprovechamientos urbanísticos adicionales de los nuevos usos sobre el suelo objeto de traslado en los términos establecidos en el artículo 191 “Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos Adicionales por el Aporte de Carga General” del presente decreto.

2.4 Tanto la licencia que traslada el cumplimiento de destinación de suelo para VIS y VIP como aquella que lo recibe deberán especificar cuánta área se trasladó, si corresponde a VIS o a VIP y las licencias objeto del traslado.

2.5 El traslado solo aplica dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca.

(...)”

Artículo 19°. Usos del suelo para las zonas incorporadas bajo el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.

Modifíquese el artículo [142](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 142 Usos del suelo para las zonas incorporadas bajo el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.

Los usos del suelo permitidos y las condiciones para su desarrollo corresponden a lo establecido en el capítulo 1 “Normas sobre usos” del Título III “Norma Urbanística” del presente Decreto, según el área de actividad en la que se localice el predio.”

Artículo 20°. Estacionamientos

Adiciónese el siguiente subnumeral [1.1.2.](#) al numeral 1 del artículo 165 del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 165 Estacionamientos.

(...) 1.1.2. No se permiten estacionamientos descubiertos en primer piso, entendiéndose este como el nivel de la superficie, en las supermanzanas o en las manzanas en las que el uso comercial supere el 70%, del área construida, con excepción de la primera etapa de los proyectos que se desarrollen a través de licencias de construcción por etapas en los cuales se deberá plantear mínimo el 50% del área construida en la última etapa y se deberá contar como mínimo con un IC de 1.2 en la totalidad del proyecto.”

Artículo 21°. Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca

Adiciónese un párrafo [9](#) al artículo 168 del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 168 Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca.

*(...) **Parágrafo 9:** Sin perjuicio del instrumento de planeación que se requiera para el desarrollo de los predios que hacen parte de los Parques Cementerio en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, se podrán otorgar licencias de construcción, previas a dichos instrumentos, solamente para la construcción de estructuras que permitan la reubicación dentro del mismo Parque Cementerio de los restos inhumados, para liberarlas áreas que siendo de utilidad pública se requieran para la ejecución de obras públicas por parte del Distrito y/o particulares en aplicación del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o sus decretos reglamentarios. Las licencias de*

construcción que expidan las curadurías urbanas deberán estar acordes con las normas y condiciones urbanísticas definidas en el presente Decreto y el Plan Maestro de Cementerios y Servicios Funerarios que se encuentre vigente al momento de la solicitud de la licencia. Lo anterior sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que se requieran correspondientes a la materia”.

Artículo 22°. Implementación de las obras de Carga General.

Modifíquese el artículo [169](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 169 Implementación de las obras de Carga General. (...)

La ejecución de las obras de carga general de Ciudad Lagos de Torca, se realizará de manera gradual, teniendo en cuenta la habilitación general del suelo sometido al tratamiento de desarrollo dentro del ámbito del mismo, así:

Operación	Carga generales que la componen
Operación 1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estudios y diseños de todas las redes de Acueducto y Alcantarillados y de las demás obras de carga general de las Operaciones 1 y 3. 2. Construcción de la Avenida Laureano Gómez entre la Avenida Santa Bárbara y la Avenida Guaymaral y entre la Avenida el Polo y la Calle 193. 3. Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Laureano Gómez y Avenida El Polo. 4. Construcción de la Avenida el Polo entre Avenida Alberto Lleras Camargo y Avenida Boyacá. 5. Construcción de la Avenida Boyacá entre Avenida San Antonio y la Avenida Longitudinal de Occidente. 6. Construcción de la Avenida Guaymaral entre Avenida Laureano Gómez y Avenida Boyacá. 7. Construcción de la Estación de bombeo de aguas residuales para el sector de El Bosque, San Simón y Múdela del Río, en caso que esta sea necesaria de acuerdo con los estudios y diseños definitivos 8. Adquisición de los suelos de Ronda de las Quebradas que hacen parte de las obras de la Operación 1. 9. Redes de alcantarillado sanitario de la Avenida Laureano Gómez entre la Avenida Parque Metropolitano Guaymaral y la Avenida el Polo.
Operación 2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adquisición de los suelos del CIM Norte, del equipamiento Metropolitano de Salud, del patio portal ubicado en la Avenida El Polo entre Avenidas Alberto Lleras Camargo y Laureano Gómez y de la Avenida Alberto Lleras Camargo, en caso de que estos no hayan sido aportados de manera voluntaria al Fideicomiso Lagos de Torca.
Operación 3	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estudios y diseños de las obras de carga general de la Operación 4. Construcción de la Avenida Laureano Gómez entre Avenida Santa Bárbara y Avenida El Polo. 2. Construcción de la Avenida Santa Bárbara entre Avenida Tibabita y Avenida El Polo 3. Construcción de la Avenida Tibabita en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca 4. Construcción de la Avenida Las Villas entre la Calle 176 y la Avenida Los Arrayanes 5. Sección D del Parque Metropolitano Guaymaral 6. Adquisición de los suelos de Ronda de las Quebradas y del Parque Ecológico de Humedal Torca Guaymaral 7. Habilitación de los corredores de Ronda y ZMPA de los cuerpos hídricos
Operación 4	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estudios y diseños de las obras de carga general de la Operación 5. 2. Construcción de la Avenida Arrayanes entre Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Boyacá. 3. Secciones B y C del parque metropolitano Guaymaral. 4. Restauración del Humedal Torca Guaymaral. 5. Construcción de la Avenida Carrera 52 entre la Avenida Calle 215 y Avenida el Jardín. 6. Construcción de la Avenidas Boyacá entre la Avenida Longitudinal de Occidente y el límite norte de Ciudad Lagos de Torca. 7. Construcción de la Avenida Jorge Uribe Botero en todo el ámbito del Plan Zonal del Norte.
Operación 5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Construcción de la Avenida Las Villas entre Avenida Los Arrayanes y la Avenida El Jardín.

2. Construcción de la Avenida El Jardín de la Carrera 52 hasta el límite occidental del ámbito de Ciudad Lagos de Torca.
3. Construcción de la Avenida Calle 215 entre la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Las Villas.
4. Construcción de la Avenida Calle 245.
5. Sección A del parque Metropolitano Guaymaral.

En cada una de las operaciones siguientes a la Operación 1, el Fideicomiso Lagos de Torca deberá dar prioridad a la ejecución de las obras que funcionalmente permitan la ejecución de los planes parciales que tengan la mayor cantidad de área con licencias de urbanización expedidas. Los interesados podrán ejecutar las obras de carga general de operaciones posteriores a la operación 1, siempre que se cumplan con las condiciones, y sean aportados los estudios, diseños y presupuestos para ser aprobados por el fideicomiso, en caso de ser necesarios. En contraprestación por estas actuaciones se compensarán con las respectivas Unidades Representativas de Aportes hasta el momento en el que se inicie la operación en la que se encuentran las obras que se pretenden ejecutar.

Parágrafo 1: Sin perjuicio de lo anterior, algunas de las obras de carga general definidas en el presente título podrán ejecutarse por mecanismos diferentes al reparto equitativo de cargas y beneficios como pueden ser pago de plusvalía con ejecución de obras públicas o asociaciones público privadas, entre otras. En estos casos, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y la entidad responsable de recibir la obra deberán asegurarse que el Fideicomiso Lagos de Torca no haya iniciado la ejecución de dicha obra y notificará formalmente a la fiduciaria que actúe como vocera del mismo los plazos de ejecución y condiciones específicas, con el objeto que coincida con el cronograma del Fideicomiso Lagos de Torca.

Parágrafo 2: La ejecución de las obras de carga general de las vías arteriales debe incluir la construcción de las obras de las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario en su trazado, que constituyan también carga general. Así mismo, la Secretaría Distrital de Planeación —SDP deberá coordinar la inclusión de otras redes con las respectivas empresas de servicios públicos sin que esto retrase la ejecución de las obras.

Parágrafo 3: Los estudios y diseños, que deberán elaborarse en la Operación 1, en relación con las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, deberán basarse en el contrato de consultoría No. 1-02-25500-0626-2009 de la EAB.

Parágrafo 4: En caso que para efectos de la ejecución de una o algunas de las obras de Carga General, a las que se refiere el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto, se requiera la intervención de bienes cuyo derecho de dominio se encuentre radicado en cabeza de una o algunas entidades públicas, deberá la fiduciaria, como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca, y dichas entidades, como propietarias de esos inmuebles, previo al inicio de las obras respectivas, suscribir los acuerdos y/o convenios requeridos para entregar al Fideicomiso Lagos de Torca la tenencia de dichos inmuebles y que este pueda ejecutar la porción de las obras a que haya lugar con base en los planos y diseños aprobados para el efecto, así como lo dispuesto en el Anexo No. 1 “Documento Técnico de Soporte” del presente decreto.

Parágrafo 5: Una vez que el Fideicomiso Lagos de Torca obtenga los suelos de carga general y recursos en dinero que permitan la implementación de las obras que componen la Operación 5 y se haya efectuado la contratación para la ejecución las obras que componen esta operación, se podrá definir e implementar un nuevo sistema de financiación que garantice el reparto de cargas y beneficios y la ejecución de más obras de carga general en el ámbito del proyecto. Los excedentes de recursos que resulten después de la contratación de las obras de las Operaciones 1, 2, 3, 4 y 5 deberán ser utilizados en el desarrollo de obras de carga general en el ámbito del proyecto, tales como troncales de Transmilenio o carriles centrales de las vías arteriales construidas, entre otros.

Parágrafo 6: Si pasados seis (6) meses a partir de la celebración del contrato de fiducia no han sido aportados, los suelos necesarios para la ejecución del CIM norte, el patio portal del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP, el equipamiento metropolitano de salud o la Avenida Alberto Lleras

Camargo, en aplicación de lo dispuesto en los literales [c\)](#) y [l\)](#) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y los artículos [209](#) “Expropiación en favor de terceros” y [215](#) “Urgencia en la expropiación por vía administrativa” del presente decreto, las entidades distritales competentes podrán adelantar la expropiación administrativa correspondiente.

Artículo 23°. Punto de Equilibrio de obras de Carga General.

Modifíquese el artículo [170](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 170 Punto de Equilibrio de obras de Carga General.

Las obras correspondientes a la primera operación iniciarán una vez la Fiduciaria certifique que se hayan asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para su ejecución que deberán ser al menos seiscientos setenta mil millones de pesos (\$670.000.000.000, 00) más aquellos requeridos para la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, de conformidad con el presupuesto señalado en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente decreto. La cifra anteriormente mencionada se ajustará mensualmente a partir del 3 de marzo de 2017, de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) reportado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE.

La Secretaría Distrital de Planeación sólo emitirá viabilidades de planes parciales y las curadurías urbanas sólo podrán expedir licencias urbanísticas en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca hasta que la Fiduciaria certifique que se hayan asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para la ejecución de la Operación 1, incluyendo la adquisición y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III - Fideicomiso del Título IV del presente decreto, con excepción de las áreas sujetas al tratamiento de consolidación urbanística.

El Fideicomiso Lagos de Torca deberá firmar convenios y/o instrumentos con las compañías de servicios públicos de distribución eléctrica, gas natural y telecomunicaciones para la ejecución coordinada de la infraestructura de carga general que estas y el Fideicomiso Lagos de Torca ejecutarán en Ciudad Lagos de Torca.

Si pasados 30 meses, a partir de la celebración del contrato de fiducia al que se refiere el Capítulo III— Fideicomiso del Título IV del presente decreto, no se han asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos necesarios para la ejecución de las citadas obras de la Operación 1, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, los recursos y suelos que hasta ese momento hayan sido aportados deberán ser restituidos a sus aportantes.”

Parágrafo: *Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, los propietarios de planes parciales que individual o conjuntamente aseguren, en los términos del Artículo [183](#) del presente Decreto, los aportes necesarios al Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de las obras de carga general, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, que habiliten sus planes parciales en las condiciones que a continuación se definen, podrán iniciar la ejecución de las obras de carga general de la Operación 1 correspondientes, a través del Fideicomiso y solicitar la viabilidad de sus planes parciales y las licencias de urbanización y construcción sobre los mismos en los términos del presente Decreto.*

Las condiciones para que obras de carga general habiliten planes parciales son:

- 1. Que las obras conecten el (los) plan (es) parcial (es) con la infraestructura matriz de suministro de acueducto existente.*
- 2. Que las obras conecten el (los) plan (es) parcial (es) con la infraestructura troncal de alcantarillado sanitario y pluvial existente.*
- 3. Que las obras de carga general de la Operación 1 que se ejecuten por los desabolladores con los recursos asegurados, junto con otras vías tipo V-1, V-2, V-3, V-4 o V-5 sean ejecutadas en la primera etapa del plan parcial, generen circuitos entre dos puntos de la malla vial arterial principal existente o con los límites de Ciudad Lagos de Torca con las avenidas Laureano Gómez y Boyacá, siempre cumpliendo con las condiciones establecidas en este Decreto.*

Artículo 24°. Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

Modifíquese el parágrafo [1](#) del artículo 178 del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“Parágrafo 1: En el caso en el que se hayan delimitado sobre suelos de ZMPA, otros suelos de carga general, tales como malla vial arterial, parque metropolitano Guaymaral, suelos de infraestructura del sistema de transporte o equipamiento metropolitano de salud, dichos suelos serán tomados como suelos de ZMPA, para efectos de la equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto de Equitativo de Cargas y Beneficios previsto en el presente artículo, tal situación deberá ser informada por los aportantes al momento de efectuar el aporte respectivo junto con la cabida y linderos de los bienes objeto de aporte, información que deberá ser verificada por el comité fiduciario y/o el gerente que para el efecto designe el Fideicomiso Lagos de Torca.

La entrega de los controles ambientales no conlleva el otorgamiento o reconocimiento de unidades representativas de aporte”.

Artículo 25°. Segregación de suelos de carga general.

Modifíquese el artículo [180](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 180 Segregación de suelos de Carga General.

De conformidad con lo señalado en el parágrafo [3](#) del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo [107](#) “Subdivisión previa al proceso de urbanización” del presente decreto, la segregación total o parcial de suelos de carga general definidos en el cuadro contenido en el artículo [168](#) “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto y de los suelos que constituyen controles ambientales de vías de la malla vial arterial, no requiere de licencia de subdivisión.

Parágrafo 1: En la certificación que para efectos de lo dispuesto en el artículo [191](#) “Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General” del presente decreto expida la fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca, se incluirá, además de la descripción de los bienes aportados, el número de Unidades Representativas de Aporte generados como consecuencia del aporte de suelos en los términos de los artículos [178](#) “Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” y [179](#) “Beneficios en la equivalencia por la pronta entrega de suelo” del presente decreto, así como la oportunidad del aporte.

Parágrafo 2: Dentro del mes siguiente de haberse efectuado el aporte de suelos de carga general, el aportante deberá iniciar el trámite de incorporación topográfica del predio de mayor extensión, o de las unidades prediales en las que este se haya subdividido. ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Para efectos de obtener la certificación de que trata el artículo [191](#) del presente Decreto, si como consecuencia de la incorporación topográfica ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se evidencia una diferencia entre la cantidad de metros cuadrados aportados con la escritura pública de transferencia y la cantidad de metros cuadrados incorporados o una diferencia en los suelos objeto de carga y los suelos no objeto de carga sobre los cuales se efectúa la incorporación, se deberá otorgar, por parte del aportante y del Fideicomiso Lagos de Torca, una escritura pública aclaratoria que, después de inscrita en los Folios de Matrícula Inmobiliaria correspondientes, deberá ser puesta en conocimiento de la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca, para el ajuste pertinente a la cantidad de Unidades Representativas de Aporte generados como consecuencia del aporte definitivo, teniendo en cuenta la fecha del aporte inicial para la aplicación de los Beneficios en la equivalencia por la pronta entrega de suelo, sin que para ello apliquen los límites a los descuentos establecidos en el “ARTICULO [179](#) Beneficios en la equivalencia por la pronta entrega de suelo”, por la cantidad de Unidades Representativas de Aporte certificadas por el Fideicomiso Lagos de Torca por aportes en suelo.

Parágrafo 3: Cualquier gestión, costo o gasto que sea necesario realizar para la transferencia del suelo y/o la aclaración a la que se refieren los párrafos anteriores, deberá ser asumido por el

aportante respectivo.”

Artículo 26°. Aportes de recursos en dinero para la ejecución, por parte del mismo aportante, de obras vinculadas al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

Modifíquese el artículo [184](#) del Decreto Distrital 088 de 2017 el cual quedará así:

“ARTÍCULO 184 Aportes de recursos en dinero para la ejecución, por parte del mismo aportante, de obras vinculadas al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

Previa autorización del Fideicomiso Lagos de Torca y cumpliendo con los principios de selección objetiva, contratación a costo fijo global y ofreciendo las garantías necesarias, en aplicación del sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios, los propietarios de bienes inmuebles ubicados dentro de Ciudad Lagos De Torca y/o terceros podrán ejecutar una o algunas de las obras de carga general a las que se refiere éste Decreto, con cargo a los aportes establecidos en la presente sección para el efecto.

Los recursos para la ejecución de dichas obras deberán ser transferidos a título de aporte en fiducia mercantil, a favor del Fideicomiso Lagos de Torca al que se refiere el Capítulo III — Fideicomiso del Título IV del presente decreto.

Para efectos de los reconocimientos en Unidades Representativas de Aporte por los aportes en dinero a los que hace referencia el Numeral [1](#) Artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de carga general” del presente decreto, deberá tenerse en cuenta la fecha de cada uno de los aportes realizados al Fideicomiso Lagos de Torca.

Para efectos de las equivalencias a las que hace referencia el Numeral [2](#) Artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de carga general” del presente decreto, deberá tenerse en cuenta la fecha de presentación de la propuesta de aporte de recursos para la ejecución de obra por parte del mismo aportante, siempre que la propuesta cumpla con las siguientes condiciones:

- 1. Identificación de la persona jurídica que presente la propuesta.*
- 2. Acreditación de la experiencia requerida para la ejecución de las obras, como mínimo en los siguientes términos*
 - 2.1. Ejecución de obras de urbanismo en proyectos que sumen más de cincuenta (50) hectáreas.*
 - 2.2. Ejecución de obras de malla vial, incluidas sus redes, por un monto equivalente al 70% de valor de la obra a ejecutar, todo esto expresado en smmlv, y ejecutado dentro de los últimos diez (10) años anteriores a la presentación de la oferta.*
 - 2.3. Ejecución de obras de redes de servicios públicos domiciliarios para más de 10,000 viviendas dentro de los seis (6) años anteriores a la presentación de la oferta.*
 - 2.4. Ejecución de más de 10 hectáreas de cesiones para parques.*
- 3. Acreditación del respaldo financiero para la ejecución de las obras en los términos que fije la fiduciaria.*
- 4. Cronograma de ejecución de las obras.*
- 5. Compromiso de ejecución de las obras de acuerdo con las especificaciones técnicas de las entidades responsables de recibirlas.*
- 6. Una oferta vinculante con las respectivas pólizas, garantías o aportes en dinero al Fideicomiso Lagos de Torca por el 10% del valor de la obra.*

Artículo 27°. Obtención de aprovechamientos urbanísticos adicionales a partir de los aportes voluntarios para Carga General.

Adicionar el artículo 185 del Decreto Distrital 088 de 2017 con el siguiente [inciso](#):

“(…) Para efectos de la valoración de los perjuicios a los que se refiere este artículo se tendrá en cuenta las condiciones de reconocimiento de las Unidades Representativas de Aporte establecidas en el numeral 1 del artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General.”

Artículo 28°. Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General.

Modifíquese el artículo [191](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 191 Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General.

La asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales por aportes de carga general únicamente podrá realizarse dentro del ámbito espacial de Ciudad Lagos de Torca.

Para efectos de acreditar las Unidades Representativas de Aporte los gestores y/o titulares deberán allegar a la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, la certificación expedida por la Fiduciaria en virtud de la cual se acrediten los bienes objeto de aporte, la fecha del aporte, el número de Unidades Representativas de Aporte correspondiente, los beneficios a que haya habido lugar por aportes dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la constitución del Fideicomiso Lagos de Torca, si estos han sido ajustados por la incorporación topográfica de los suelos aportados para los mismos de la que trata el parágrafo 2 del artículo 180 “Segregación de suelos de carga general” del presente decreto, la actuación urbanística en la que las Unidades Representativas de Aporte se van a aplicar y los demás requisitos que para el efecto se establezca en el Contrato de Fiducia.

La certificación de Unidades Representativas de Aporte deberá ser avalada en un término no mayor a 10 días hábiles cuando se trate de aportes en suelo y de cinco (5) hábiles días cuando se trata dinero, por medio de un acto administrativo de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la cual deberá confirmar si las Unidades Representativas de Aporte por aportes de suelo de carga general se han ajustado de acuerdo con las incorporaciones topográficas de los predios aportados según lo establecido en el artículo [180](#) “Segregación de suelos de carga general” del presente decreto. En el caso en que no se hayan incorporado los suelos de carga general, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación deberá especificar en el aval la necesidad de realizar dicha incorporación, la actualización del certificado fiduciario y del mismo aval para la aplicación de la Unidad Representativa de Aporte para la expedición de licencia de urbanización o planes parciales.

Una vez avalados, la Subsecretaría de Planeación Territorial procederá a incluir una copia del certificado en su registro y la certificación podrá ser aplicada a la acción o actuación urbanística de la forma que a continuación se señala:

1. Predios sujetos a Plan Parcial: *Voluntariamente, previo a la expedición del acto de viabilidad del plan parcial, los propietarios o promotores podrán aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales allegando la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo.*

Subsidiariamente, para aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales, previo a la expedición de las licencias de urbanización que resulten de la ejecución de los planes parciales, los desarrolladores deberán presentar ante la Curaduría Urbana correspondiente la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo.

2. Predios no sujetos a Plan Parcial: *Para aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales, previo a la expedición de las licencias de urbanización, los desarrolladores deberán presentar ante la Curaduría Urbana correspondiente la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo.*

Parágrafo 1: Las Unidades Representativas de Aporte que se hayan asignado a predios o Planes Parciales y que no se hayan utilizado, podrán ser asignadas a otros predios dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca. Para esto, los tenedores de dichas unidades deberán informar a la fiduciaria la cantidad de unidades no utilizadas, adjuntando copia del plan parcial, la licencia de urbanización o el instrumento de actuación urbanística que se haya adoptado y una constancia o certificación de la Fiduciaria de que no se utilizaron en otro proyecto.

Parágrafo 2: Los tenedores de Unidades Representativas de Aporte que aún no tengan acciones o actuaciones urbanísticas donde aplicarlas podrán solicitar el aval de las mismas por parte de la Secretaría Distrital de Planeación. La Secretaría Distrital de Planeación deberá aclarar en el aval que estas unidades no han sido asignadas a ninguna actuación o acción urbanística y que en consecuencia deberán sus tenedores actualizar el aval y la certificación una vez las Unidades Representativas de Aporte hayan sido asignadas a una actuación urbanística total o parcialmente. En este caso, la certificación establecerá que las Unidades Representativas de Aporte no tienen aún establecida una actuación urbanística en la que se van a aplicar.”

Artículo 29°. Constitución del Fideicomiso Lagos de Torca.

Modifíquese el artículo [200](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 200 Constitución del Fideicomiso Lagos de Torca.

El Fideicomiso Lagos de Torca se constituirá por un número plural de titulares del derecho real de dominio de inmuebles ubicados dentro de Ciudad Lagos de Torca, directamente y/o a través de patrimonios antimonios de cualquier tipo. Para su constitución, se requerirá la suscripción del contrato fiduciario por parte de propietarios que representen, por lo menos, el veinticinco por ciento (25%) del área total general de Ciudad Lagos de Torca señalada en el artículo [4](#) “Clasificación del Suelo” del Decreto Distrital 088 de 2017. El Fideicomiso Lagos de Torca deberá constituirse a través de una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera. Para la constitución del Fideicomiso Lagos de Torca será necesario un aporte mínimo inicial de recursos en dinero de diez mil millones (\$10.000.000.000,00) de pesos.

Los demás propietarios de Inmuebles de Ciudad Lagos de Torca deberán efectuar sus aportes en dinero y/o en suelos de carga general al Fideicomiso Lagos de Torca que se constituya en las condiciones aquí previstas.”

Artículo 30°. Partes del Fideicomiso Lagos de Torca.

Modifíquese el numeral [2](#) del artículo 201 del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 201 Partes del Fideicomiso Lagos de Torca.

*(...) “2. **Beneficiarios Futuros:** Podrán ostentar la calidad de beneficiarios futuros el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Empresa de Acueducto y Alcantarillado (EAB), el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), el Departamento Administrativo de la Defensorio del Espacio Público (DADEP), Transmilenio S.A o la entidad que haga sus veces, la Secretaría Distrital de Salud y aquellas que designe el Alcalde Mayor de Bogotá, D.C, quienes verificarán las condiciones de la construcción, y, dentro del ámbito de sus competencias y de ser el caso, recibirán real y materialmente las obras cuya ejecución se llevará a cabo por medio del Fideicomiso Lagos de Torca de acuerdo con lo previsto en el presente decreto. Cada una de las entidades referidas, deberá manifestar su conocimiento y aceptación previa y por escrito al documento de constitución del Fideicomiso Lagos de Torca, bajo la coordinación de la Secretaría Distrital de Planeación.”*

Artículo 31°. Contrato de Fiducia.

Modifíquese los numerales [5](#) y [6](#) del artículo 203 del Decreto Distrital 088 de 2017, los cuales quedarán así:

“ARTÍCULO 203 Contrato de Fiducia.

(...)

“5. Administración del Fideicomiso Lagos de Torca: La administración del Fideicomiso Lagos de Torca, y la realización de todos los actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para darle cumplimiento a su objeto, corresponderán al comité fiduciario en los términos que se establezcan en el Contrato de Fiducia, debiendo en todo caso establecerse para el mencionado comité, el mecanismo de elección de sus miembros que permita la representación de los fideicomitentes minoritarios. El comité fiduciario tendrá un número impar de miembros, que no podrá ser superior a nueve (9): dos (2) del Distrito Capital con las condiciones que en el siguiente Numeral 6 “Participación Distrital en el Fideicomiso Lagos de Torca” se definen y siete (7) de los Fideicomitentes. El contrato de fiducia determinará para su funcionamiento un uso eficiente de los recursos y los niveles mínimos de caja necesarios para garantizar la operación recurrente del Fideicomiso Lagos de Torca y la administración jurídica de las contingencias que puedan surgir de la operación.

6. Participación Distrital en el Fideicomiso Lagos de Torca. El Distrito Capital tendrá dos (2) de los nueve (9) miembros del Comité Fiduciario, que serán un (1) delegado del Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. y el (la) Secretario(a) Distrital de Planeación o su delegado(a), que en todo caso, será un subsecretario. Estos dos representantes no tendrán la calidad de administradores, sólo tendrán voz y la facultad de vetar las decisiones que se adopten en el órgano antes mencionado, cuando éstas:

- 6.1. Afecten en un veinte por ciento (20%) o más los cronogramas o los presupuestos de ejecución de la obra respectiva.
- 6.2. Impliquen una modificación de los estudios y diseños aprobados por las entidades competentes.
- 6.3. Estén relacionadas con la escogencia de contratistas en contravención de las reglas internas que para el efecto fije el comité fiduciario.

De igual manera, la Secretaría Distrital de Planeación, el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Empresa de Acueducto y Alcantarillado (EAB), el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), la Secretaría Distrital de Ambiente y un delegado del Alcalde Mayor de Bogotá, D.C, que no podrá ser el director o representante legal de ninguna de las anteriores entidades, harán parte de un Comité Técnico, a través de un funcionario del nivel directivo delegado por cada una de ellas. El funcionamiento del Comité Técnico estará regulado en el contrato de fiducia y tendrá como objetivo principal la coordinación de las instituciones distritales con el Fideicomiso Lagos de Torca y servir de órgano asesor en asuntos técnicos del comité fiduciario.

Adicionalmente, el Distrito deberá entregar a título de comodato al Fideicomiso Lagos de Torca los suelos de propiedad pública distrital que hagan parte de los trazados de las obras de carga general establecidos en la cartografía del presente plan, cuando este los requiera para la ejecución de las obras de carga general, en los términos del artículo [168](#) “Definición de cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de Ciudad Lagos de Torca” del presente decreto.”

Artículo 32°. Interventoría de las obras.

Modifíquese el artículo [204](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 204 Interventoría de las obras.

“El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Empresa de Acueducto y Alcantarillado (EAB), el Instituto de Recreación y Deporte (IDRD), el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o las entidades que hagan sus veces y aquellas que el Alcalde Mayor de Bogotá, D.C designe, dentro del ámbito de sus competencias, serán las encargadas de establecer los requisitos de idoneidad que deberá acreditar la persona que vaya a desempeñar las actividades de interventoría de cada una de las obras de Carga General. De acuerdo con las condiciones que establezca el Fideicomiso y con los requisitos de idoneidad establecidos por las entidades distritales para la selección de los interventores, deberá el Comité Fiduciario calificar los proponentes interesados en realizar las actividades antes mencionadas. Una vez calificados los proponentes, podrá la entidad competente, si así lo considera, validar el cumplimiento de los requisitos de idoneidad referidos. El proponente mejor calificado será seleccionado y contratado, bajo las siguientes reglas:

1. Los honorarios del(los) interventor(es) serán asumidos por el Fideicomiso Lagos de Torca:
2. Los Interventores seleccionados deberán verificar:
 - 2.1. Que las características de la obra de carga general correspondiente, sean aquellas contenidas en los actos administrativos que las prevén;
 - 2.2. Que la obra de carga general respectiva se ejecute de acuerdo con el cronograma planteado por la gerencia del Fideicomiso Lagos de Torca;
 - 2.3. Que los planos y diseños técnicos cumplan con las normas que contengan los estándares técnicos correspondientes a las características de las obras que se ejecuten.
 - 2.4. Que los recursos entregados al ejecutor de la obra sean aplicados de conformidad con las reglas señaladas en el respectivo contrato.
 - 2.5. Que la obra de carga general respectiva se ejecute de acuerdo con los planos y diseños aprobados por los órganos del Fideicomiso Lagos de Torca, titulares de la obligación mencionada y el interventor respectivo.
3. Dentro de los dos (2) meses siguientes a la terminación de los estudios y diseños o de la construcción de la obra de carga general, la entidad competente deberá proceder a su recibo, previo visto bueno del interventor, sin poder exigir requisitos adicionales a los establecidos en el presente artículo y en los convenios que se suscriban para el efecto.”

Artículo 33°. Avalúos de Referencia.

Modifíquese el artículo [212](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 212 Avalúos de referencia.

Los avalúos efectuados por el estudio “Zonas Homogéneas Geoeconómicas POZ Norte 2010” realizados por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital se tendrán en cuenta como avalúos o precios de referencia (P1) para el cálculo del efecto Plusvalía y para calcular el mayor valor generado por el anuncio del proyecto para efectos de la adquisición de inmuebles por procesos de enajenación voluntaria o expropiación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo [2.2.5.4.5](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015, para efectos de realizar el cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto se deberá adelantar el siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor comercial del inmueble bajo las condiciones físicas, económicas y normativas vigentes a la fecha de elaboración del avalúo comercial, en los términos de la Ley [388](#) de 1997, el Capítulo [3](#) del Decreto Nacional 1170 de 2015 y la Resolución IGAC No. [620](#) de 2008, o las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.
2. Actualizar los avalúos de referencia efectuados por el estudio “Zonas Homogéneas Geoeconómicas POZ Norte 2010”, tomando en consideración la variación habitual del valor del suelo de acuerdo con el mercado inmobiliario para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, tomadas en consideración para efectos de la elaboración de dichos avalúos de referencia, dentro del período comprendido entre el anuncio del proyecto y la fecha de elaboración del avalúo comercial de qué trata el numeral anterior. Para tal efecto, el evaluador tendrá en cuenta, el índice de Precios al Consumidor (IPC), el índice de Valoración Predial (IVP), el índice de Valorización Inmobiliario Urbano y Rural (IVIUR), estudios de mercado y demás información disponible que le permita establecer el comportamiento del mercado inmobiliario.
3. Determinar la diferencia entre los avalúos de referencia actualizados de acuerdo al numeral anterior con los valores del suelo fijados en los avalúos comerciales a los que se refiere el numeral [1](#) del presente artículo. Si el valor del suelo de los avalúos comerciales resulta superior al valor del suelo de los avalúos de referencia actualizados, el mayor valor corresponderá al incremento generado por el anuncio del proyecto.

Identificado el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, se procederá a descontar el mismo del valor comercial del inmueble en los términos definidos por el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y se determinará el precio de adquisición, salvo que el propietario haya pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso, evento en el cual no se descontará el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, para fijar el precio de adquisición.

Sólo podrán ser reconocidos los incrementos de valor de los terrenos que sean debidamente demostrados por los respectivos propietarios como resultantes de su acción o inversión directa, o que no se hayan derivado del anuncio del proyecto.

Parágrafo 1: *El presente decreto adopta los avalúos o valores de referencia del suelo señalados en el Avalúo de Referencia elaborado en el año 2010 por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte.*

Parágrafo 2: *Adicional a las condiciones establecidas en el presente Decreto, los avalúos de referencia adoptados en este Decreto servirán de guía y criterio de valoración de los terrenos para la aplicación de los diferentes instrumentos de gestión y de financiación urbana.”*

Artículo 34°. Remisión de la reglamentación urbanística para la determinación de la participación en Plusvalía. Modifíquese el artículo [219](#) del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 219 Remisión de la reglamentación urbanística para la determinación de la Participación en Plusvalía.

Para efectos de establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- determinará el nuevo precio de referencia (P2) por metro cuadrado de los inmuebles sujetos a la participación en la plusvalía, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en los artículos [75](#), [76](#) y [77](#) de la Ley 388 de 1997 y las condiciones establecidas en los Documentos Técnicos de Soporte señalados en el numeral [2](#) del artículo 5 de este Decreto.

El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P1), correspondiente a los avalúos efectuados por el estudio “Zonas Homogéneas Geoeconómicas POZ Norte 2010” realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, como lo dispone el artículo [212](#) de este Decreto.

Cuando se adopten los planes parciales, la Secretaría Distrital de Planeación remitirá a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el estudio comparativo de norma que sirvió de sustento para la determinación del correspondiente hecho generador de la participación en plusvalía.”

Artículo 35°. Vigencia y derogatorias.

El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su [publicación](#) en el Registro Distrital, modifica parcialmente el Decreto Distrital [088](#) de 2017 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias. Además, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de conformidad con el artículo [462](#) del Decreto Distrital 190 de 2004.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los 23 días del mes de enero del año 2018.

ENRIQUE PAÑALOSA LONDOÑO

Alcalde Mayor de Bogotá, D.C.

ANDRES ORTÍZ GÓMEZ

Secretario Distrital de Planeación