



C. Morales

CIRCULAR No. 1
(Octubre de 2000)

**LINEAMIENTOS DE ORIENTACIÓN EN LA APLICACIÓN DE ALGUNAS
NORMAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

I. TRANSICION.

El artículo 515 del decreto 619 de 2000 estableció el régimen de transición en la aplicación de las normas del POT, frente a la normatividad anterior, en aquellos eventos en los cuales se quiere salvaguardar la seguridad jurídica de las actuaciones administrativas de los particulares, impartiendo continuidad a los trámites iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado decreto, así como respecto de las materias del plan que ameritan de una reglamentación para su aplicación.

Por consiguiente, es importante destacar los temas que se encuentran sujetos a normas de transición y los que no lo están, de la siguiente manera:

1. Actuaciones que pueden tramitarse con normatividad anterior a la vigencia del POT, para garantizar la continuidad de los trámites:

- Las solicitudes de licencia de urbanización y construcción, en cualquiera de sus modalidades, radicadas con anterioridad al POT, podrán resolverse con la norma vigente al momento de su radicación, en los términos del artículo 9 del Decreto 1052 de 1998, siempre y cuando el interesado no manifieste su interés de acogerse al POT.
- En las urbanizaciones por etapas, se mantienen el proyecto urbanístico y su reglamentación, en los términos consagrados en el numeral 2 del artículo 515 del POT.
- Las solicitudes de licencias de construcción para obra nueva, se resolverán con base en las normas de la respectiva licencia de urbanismo, siempre que ésta se encuentre vigente, o cuando se hayan ejecutado las obras aprobadas en la misma.
- Los procesos de concertación que cuenten con acta final, podrán culminarse con base en las normas que les dieron origen, bajo los parámetros contenidos en el numeral 4 del artículo 515 citado.
- Los barrios que tenían orden de legalización en la fecha de expedición del POT, podrán iniciar y concluir el proceso de legalización, con base en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios.



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- Los recursos de la vía gubernativa se decidirán con base en las normas que dieron origen a la decisión.
- 2. Aplicación de las normas del Acuerdo 6 de 1990, sus decretos reglamentarios y demás normas complementarias, hasta que se expidan los decretos reglamentarios del POT.**
- Normas sobre usos y tratamientos, con excepción del tratamiento de desarrollo, en los eventos en que se requiere de plan parcial, según el artículo 351 del POT.
 - Los programas de Renovación Urbana a que alude el numeral 8 del artículo 515 del POT.
 - La clasificación del suelo, hasta que se expidan las fichas normativas.
 - Titulación de zonas de cesión obligatoria y gratuita, siempre y cuando no se contrarie lo dispuesto en el POT.
 - Autorizaciones para instalaciones técnicas especiales de servicios públicos.
 - Recuperación morfológica de canteras.
 - Procedimiento de legalización.
 - Incorporación de planos topográficos.
 - Instrumentos de Planeamiento.
 - Microzonificación sísmica.
- 3. Normas del POT, aplicables a partir de su vigencia (no transición).**
- Estructura Ecológica Principal.
 - Los Sistemas Generales (Vial, Transporte, Acueducto, Saneamiento Básico, Equipamientos, Espacio Público Construido), con las excepciones consagradas en la presente circular.
 - Normas sobre amenazas y mitigación de riesgos.
 - Perímetros.
 - Los Proyectos y Programas Estructurantes, que no requieran reglamentación.
 - Componente Rural.
 - Adquisición de inmuebles.
 - Regularización de desarrollos.
 - Reconocimiento de Monumentos Nacionales y de inmuebles de Conservación Arquitectónica.
 - Reconocimiento de dotacionales en zonas de cesión pública.
 - Corrección de Imprecisiones cartográficas.
 - Control Posterior.
 - Veeduría Ciudadana.



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

II. TRATAMIENTO DE DESARROLLO Y PLANES PARCIALES (Artículo 351 del POT).

Los predios sometidos a tratamiento de desarrollo, que requieren de plan parcial, son:

En suelo de Expansión:

Todos, requiriéndose un área mínima de veinte (20) hectáreas netas.

En suelo urbano:

En términos generales, los predios en los cuales no se haya adelantado proceso de desarrollo, con la salvedad de que para realizar un plan parcial se deberá contar con un área mínima de diez (10) hectáreas. Para el efecto, se tendrán en cuenta las siguientes excepciones y parámetros :

- Se podrá adelantar plan parcial, sin cumplir con el área mínima (10 hectáreas), en el caso de los predios rodeados completamente por áreas ya desarrolladas urbanísticamente o vías construidas de la malla vial arterial o suelo de protección y en aquellos que se destinen a usos dotacionales en suelo urbano o de expansión.
- Se exceptúan del procedimiento de plan parcial, los predios que tengan un área inferior a dos (2) hectáreas, localizados en suelo urbano, completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrolladas, por suelo de protección, o por vías construidas de la malla vial arterial, que no hayan sido objeto de proceso de subdivisión durante la vigencia del POT.

Con relación a estos últimos predios, el trámite para la obtención de la correspondiente licencia de urbanización se adelantará directamente ante las Curadurías Urbanas, bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, mientras se expide la reglamentación del POT en esta materia, según lo previsto en el artículo 515, numeral 9, de este ordenamiento.

Cabe aclarar que si bien en los párrafos 1 y 2 del artículo 351 del POT, se expresa que para aplicar las excepciones anteriormente relacionadas, los predios circundantes se deben encontrar "ya desarrollados", es menester precisar que dicha excepción también aplica respecto de los predios



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

colindantes que hayan obtenido licencia de urbanización y ésta se encuentre vigente. Lo anterior, en virtud de que no sería razonable condicionar el desarrollo de un predio al englobe con su vecino, con miras a desarrollar un plan parcial, cuando este último ya obtuvo su licencia urbanística y no le obliga la realización del mencionado plan parcial.

III. NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO SUJETO AL RÉGIMEN DE TRANSICIÓN, RELACIONADAS CON LOS SISTEMAS VIAL, DE EQUIPAMIENTOS URBANOS Y DE ESPACIO PÚBLICO.

Mientras se adopta la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial, los predios sometidos al tratamiento de desarrollo, que de conformidad con lo expresado en el numeral anterior, no estén sujetos a la adopción de plan parcial y, en consecuencia, queden sujetos al régimen de transición, se desarrollarán bajo las siguientes directrices, en los aspectos relacionados con los sistemas enunciados:

- Se aplicarán las disposiciones contenidas en el Acuerdo 6 de 1990, sus decretos reglamentarios y demás normas complementarias, para la definición de la malla vial local, así como para los sistemas de zonas verdes y equipamiento comunal público (anteriormente denominados cesiones tipo A). Lo anterior, en virtud de que estos aspectos guardan relación directa con la aplicación de normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el régimen de transición del POT (artículo 515, numeral 9). No obstante, como quiera que el artículo 251 del POT, al establecer normas generales para las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal (usos, índice de ocupación y construcción y normas volumétricas), prevé la aplicación de estas disposiciones para los desarrollos nuevos y los aprobados con anterioridad al POT, se deberá dar cumplimiento al artículo mencionado, según los parámetros enunciados en el punto V de la presente circular.
- En cuanto a la malla vial local intermedia, como quiera que ésta no se encuentra precisada en las planchas a escala 1:2000 del POT, se continuarán aplicando los parámetros previstos en los reglamentos anteriores al POT, hasta que se concrete y defina la contenida en dicho ordenamiento.
- La malla vial arterial principal y complementaria, se rige por el POT, desde su vigencia. Por consiguiente, para efectos de su aplicación, se consultarán las planchas a escala 1:2000 de tal estatuto y, en caso de ser necesario, se elevarán las consultas respectivas a la Subdirección de Productividad Urbana



Departamento Administrativo
PLANEACION
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

del Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Además, se podrá optar por la actualización de los planos topográficos de los predios a desarrollar.

- Los requerimientos sobre accesos a las vías del plan vial, se regirán por las disposiciones contenidas en el Acuerdo 6 de 1990, sus decretos reglamentarios y demás normas concordantes, en virtud de que tales aspectos se regulan en las disposiciones sobre usos y tratamientos.
- Los estudios de tráfico que sean necesarios para definir la viabilidad de los planteamientos de diseño de las zonas viales, por parte del urbanizador, podrán ser solicitados por el D.A.P.D, en virtud de lo dispuesto en el artículo 422 del Acuerdo 6 de 1990.

IV. LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES UBICADAS EN CESIONES PUBLICAS

- En virtud de lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 220 del Decreto 619 de 2000, los salones comunales construidos en cesiones públicas, con anterioridad a la entrada en vigencia de dicho decreto, que no estén afectados por riesgo, ni invadiendo zonas de ronda, se entienden legalizados, sin necesidad de adelantar trámite de reconocimiento. En ellos, podrán adelantarse obras de reparaciones locativas y remodelaciones, que no impliquen modificación de la estructura, sin mediar el trámite de licencia de construcción.
- En igual forma, las edificaciones públicas de carácter dotacional, localizadas en zonas de cesión obligatoria, con anterioridad a la vigencia del POT, que no cuenten con licencia de construcción, podrán mantener su uso, ocupación y volumetría, siempre que no estén localizadas dentro del sistema de áreas protegidas, en Zonas de Ronda o de Manejo y Preservación Ambiental, en Suelos de Protección, en zonas de amenaza o riesgo alto y/o en zonas de reserva para la constitución de futuras afectaciones viales o de servicios públicos.

En los eventos anteriormente señalados, para adelantar adecuaciones, modificaciones y ampliaciones, se dará cumplimiento a las normas sobre usos, ocupación y volumetría, definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, las establecidas en materia de sismorresistencia, las concernientes a amenazas y riesgos y las demás vigentes sobre la materia.



V. PARÁMETROS PARA LA LOCALIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO EN ZONAS PUBLICAS .

- Las solicitudes de licencia de construcción para equipamiento comunal público, radicadas con anterioridad a la entrada en vigencia del POT, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación, en los términos consignados en los artículos 9 del decreto 1052 de 1998 y 515, numeral 1, del decreto 619 de 2000. Para efectos de lo anterior, los trámites iniciados ante el DAPD, con anterioridad a la expedición del POT, relacionados con las decisiones de los Curadores Urbanos en este tema, serán estudiados y resueltos con fundamento en las mismas normas, sin perjuicio de las precisiones efectuadas más adelante.
- Las solicitudes para construcción de equipamiento comunal público en cesiones públicas de urbanizaciones consolidadas con anterioridad a la vigencia del POT, así como los trámites de competencia del D.A.P.D, relacionados con esta materia, que se efectúen a partir de la vigencia del mismo, se tramitarán bajo los siguientes parámetros:
 - a. Cuando se trate de urbanizaciones en cuyos planos urbanísticos aparezcan porciones de terreno destinadas a zonas verdes y servicios comunales, sin que estén delimitadas las áreas respectivas, se dará aplicación al literal b del artículo 12 del decreto 161 de 1999, para lo cual, se tendrán en cuenta los porcentajes establecidos en el parágrafo 3º del artículo 429 del Acuerdo 6 de 1990 (40% del área total de cesión tipo A para equipamiento comunal, como máximo). Lo anterior, teniendo en cuenta que por una parte, el POT no consagró el procedimiento para deslindar tales áreas y, de otro, que los rangos establecidos en el artículo 245 de dicho estatuto, aplican para las urbanizaciones que se desarrollen a partir de la vigencia del mismo.
 - b. En cuanto a USOS, se tendrán en cuenta los parámetros consignados en el artículo 251, numeral 1, del POT, para áreas por desarrollar, así como para las cesiones públicas de urbanizaciones ya consolidadas en las que sea factible aplicar los rangos establecidos en dicho artículo.

Teniendo en cuenta, de una parte, que el inciso 4º de la norma en comento, consagra que *“Los terrenos con extensión menor a 0.2 hectáreas, originados en nuevos procesos de desarrollo por urbanización, no podrán destinarse para equipamiento comunal público; en*



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

consecuencia esta área se destinará a parque” y, de otra, que dicho precepto no se refiere a las zonas comunales con área menor a 0.2 hectáreas, correspondientes a urbanizaciones consolidadas con anterioridad a la vigencia del POT, se infiere que en estas últimas, bajo parámetros de conveniencia urbana, se podrán desarrollar usos dotacionales de tipo cultural y de bienestar social de escala vecinal, los cuales deberán cumplir con un índice de ocupación del 0.5 y un índice de construcción del 1.4, según lo establecido en el numeral 2. del artículo 251 en estudio. No obstante, en aquellos predios que por ubicación correspondan a lotes medianeros, se podrá ocupar la totalidad de los mismos, sin perjuicio de las normas volumétricas que regulan lo referente a la definición de aislamientos, retrocesos y antejardines.

- c. Por no considerarlo contrario al POT, se continuará aplicando, en lo pertinente, el literal c) del artículo 12 del Decreto 161 de 1999. En consecuencia, las zonas que tienen asignados usos para servicios comunales, no estarán limitadas por las asignaciones específicas, señalas en el plano urbanístico respectivo, y se podrán construir equipamientos destinados al desarrollo de los usos previstos en el numeral 1 del artículo 251 del POT, con las precisiones definidas en el presente numeral.
- Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y equipamiento comunal en urbanizaciones consolidadas, se encuentren construidas con equipamiento, en una proporción mayor a la contemplada en el literal a de este numeral, o a la inicialmente prevista en el plano urbanístico aprobado, no será procedente la construcción de más equipamiento y se deberá destinar el área de cesión no construida al sistema de parques, en los términos consignados en el POT.

VI. APLICACIÓN DEL TERMINO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 515, NUMERAL 4, INCISO 2º, DEL POT.

El término previsto en la norma citada (un año), se aplica únicamente, respecto de los procesos de concertación que culminaron con acta final de concertación con anterioridad a la vigencia del POT y cuyo decreto se expida con posterioridad al mismo. En consecuencia, para los eventos enmarcados en los decretos de concertación expedidos con anterioridad a la entrada en vigencia del POT, no aplica dicho término.

En este punto, se advierte una contradicción entre los incisos 2 y 3 del numeral 4º del artículo 515. Mientras en el inciso 2º se expresa que las licencias de urbanismo y construcción se expedirán conforma al decreto de asignación de



tratamiento, siempre y cuando el interesado ***“las solicite”*** dentro del término del año a que hemos hecho referencia, el inciso tercero contempla que en caso de no ***“obtenerse”*** la licencia en el término previsto se aplicará el POT. Aquí, se advierte un error de redacción en la última expresión, ya que no se podría imputar al interesado el término con que cuenta el Curador Urbano para expedir la licencia; por consiguiente, debemos entender la norma referida a la ***“solicitud de licencia”*** y no a la “obtención” de la misma.

VII. ZONAS CON AMENAZA DE INUNDACIÓN, REMOCIÓN EN MASA Y RIESGO TECNOLÓGICO.

El subtítulo 5, título I del Decreto 619 del 2000, artículos 72 y siguientes, se refiere a las **zonas sujetas a amenazas y riesgos**; hechos estos que se concretan en amenazas y riesgos por **inundación, por remoción en masa y de origen tecnológico**. En el Distrito, las zonas que presentan amenazas y riesgos se hallan identificadas en el plano No 3, denominado “Amenaza por inundación”, en el plano No 4, denominado “Amenaza por remoción en masa”, en el plano No 5, denominado “zonas de tratamiento especial para mitigación de riesgo por remoción en masa” y en el plano No 6, denominado “suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación”.

Para los trámites de licencias de urbanismo y construcción que se adelantan ante Las curadurías urbanas, es importante establecer parámetros sobre la aplicación de la normatividad del decreto 619 de 2000, de la siguiente manera:

- Aun cuando el numeral 1º del artículo 85 hace alusión únicamente a las licencias de construcción, del análisis del contexto de las normas en esta materia y del texto del mismo artículo se desprende que los estudios sobre amenazas y riesgos, así como las obras de mitigación, necesariamente inciden en la etapa de urbanización, y en algunos eventos puntuales de licencias de construcción; por consiguiente, la norma aplica para los dos tipos de licencia, de acuerdo con las premisas que se enuncian más adelante.
- En zonas de amenazas media y alta por fenómenos de remoción en masa e inundación, los urbanizadores están en la obligación de construir las obras de mitigación de acuerdo a los estudios en esta materia, con miras a garantizar la estabilidad, funcionalidad y habitabilidad de las construcciones y demás elementos que contiene el desarrollo. Para el efecto, los curadores urbanos se remitirán a los planos y anexo respectivos, con el fin de determinar si el predio se encuentra en alguna de las situaciones anotadas, en cuyo caso,



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

verificarán que se haya adelantado el estudio correspondiente e incluirán dentro de las obligaciones a cargo del urbanizador, la de ejecutar las obras de mitigación que se desprendan de tales estudios y que sean necesarias para garantizar los aspectos anteriormente anotados (estabilidad, funcionalidad y habitabilidad).

- En los casos de licencias de construcción, con la solicitud de licencia, se debe anexar al estudio de suelos un análisis detallado de amenazas y riesgos, en el cual se incluirán el diseño de las medidas de mitigación, tal como lo establece el artículo 85, numeral 1 del POT. Cabe aclarar que en estos casos se deberá considerar que si en el trámite urbanístico se adelantaron los estudios respectivos para ejecutar las obras de mitigación y éstos amparan en su totalidad las amenazas y riesgos de la edificación, no habría necesidad de exigir nuevamente el estudio.
- Hasta tanto la DPAE no identifique nuevas áreas con amenaza por inundación por otros cursos de agua y nuevas áreas con amenazas por fenómenos de remoción en masa en el Distrito Capital, las zonas que presentan amenazas y riesgos, son las identificadas en los planos 3, 4, 5 y 6, antes relacionados. Las zonas de ALTO RIESGO NO MITIGABLE se hallan identificadas en el plano No. 6, denominado "Suelo de Protección por riesgo de remoción en masa e inundación", y en el anexo No. 2; al respecto, cabe recalcar que **para todos los tratamientos urbanísticos, en las zonas clasificadas como de alto riesgo no mitigable, no se permite desarrollo alguno (decreto 657 de 1994, artículo 3, y decreto 619 de 2000, artículos 82, 90 y 382).**
- En los eventos de amenaza de riesgo tecnológico, los estudios correspondientes deberán adelantarse cuando se trate de la ejecución de obras de gran magnitud, que tengan a su cargo el manejo de redes de infraestructura o desarrollen actividades industriales o de otra naturaleza que generen dicho riesgo (manejo de sustancias peligrosas, explosiones, derrumbes; etc.). En estos casos, las entidades públicas y privadas encargadas de la ejecución de las obras, deberán realizar los estudios de riesgo que contemplen y determinen la probabilidad de ocurrencia de desastres y contar con los respectivos planes de emergencia y contingencia. En los trámites de licencias de los establecimientos industriales o de otra naturaleza, que generen este tipo de amenazas, los Curadores Urbanos podrán incluir como una de las obligaciones del urbanizador y/o constructor, la de contar con los estudios y planes de emergencia y contingencia para el desarrollo de la actividad.



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

- En cuanto a las Áreas de canteras, con respecto a ellas se deberá adelantar el correspondiente manejo para de recuperación geomorfológica de su suelo y su incorporación al desarrollo urbano se deberá efectuar con la supervisión del DAMA y la DPAE, tal como lo consagra el artículo 354 del POT. Para efectos del trámite urbanístico respectivo, se seguirán las mismas previsiones contempladas en el artículo 85 de dicho ordenamiento.
- Finalmente, cabe aclarar que en vista de la contradicción que se da entre los artículos 85 y 382 del POT, es preferente la aplicación del artículo 85, por tratarse de una norma estructural del mismo, mientras que el artículo 382 forma parte del componente urbano de dicho plan (artículo 15, numeral 1, de la ley 388 de 1997).

NOTA: Las anteriores precisiones fueron definidas en coordinación con la DPAE.

VIII. CONSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN (Artículo 265 del POT).

La constitución de la urbanización se puede adelantar durante la vigencia de la licencia de urbanización y no necesariamente antes de la ejecución de las obras. Esta interpretación surge del contenido del artículo 266 del POT, en el cual se contempla la posibilidad de que el urbanizador pueda reubicar y redistribuir las zonas destinadas al uso público, con la condición de que se efectúe antes de la terminación de las obras correspondientes y del registro de la escritura de constitución de la urbanización; entonces, no parece lógico que si esta actuación se puede surtir antes de la finalización de las obras, se imponga al urbanizador la obligación de efectuar la constitución antes de la iniciación de las mismas, con lo cual se quitaría la posibilidad de poder adelantar la reubicación y redistribución anotadas.

Caroline Barco

MARIA CAROLINA BARCO DE BOTERO

Directora