

# Acuerdo 2 de 1997 Concejo de Bogotá D.C.

**Fecha de Expedición:**

16/01/1997

**Fecha de Entrada en Vigencia:**

27/01/1997

**Medio de Publicación:**

Registro Distrital 1340 del 27 de enero de 1997

Temas

**ACUERDO 002 DE 1997****(Enero 16)**

[Derogado por el art. 517, Decreto Distrital 619 de 2000](#)

***Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Físico del Borde Suroriental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., se establecen las normas urbanísticas y las medidas para la preservación, protección y adecuado uso de las áreas que conforman dichos sistemas y se dictan otras disposiciones.***

**EL CONCEJO DE SANTA FE DE BOGOTÁ, D.C.,**

**en uso de sus facultades legales en especial las conferidas por el artículo 12 numeral 5 del Decreto Ley 1421 de 1993 y el artículo 61 de la Ley 99 de 1993.**

**ACUERDA:****NORMAS GENERALES**

**Artículo 1º.- Adopción del Plan.** Adóptese el Plan de Ordenamiento Físico del Borde Suroriental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, contenido en el presente Acuerdo, el cual se expide teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 99 de 1993 y demás normas ambientales.

Las Aerofotografías que serán tomadas en Diciembre de 1996 y los planos anexos No. 1, 2 y 3, a escala 1:10.000, ajustados a las diferentes modificaciones introducidas en el presente Acuerdo, correspondientes a los niveles de zonificación harán parte de este Acuerdo.

**Parágrafo.-** El Concejo de Normas del Departamento Administrativo de Planeación Distrital efectuará las precisiones cartográficas en mayor escala cuando así se requiera.

**Artículo 2º.- Definiciones.**

**Conservación Urbanística:** Es la acción tendiente a preservar y mantener partes de la Ciudad que durante su existencia han mantenido calidades urbano-ambientales, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos, tipológicos o que presentan valores como conjunto urbano y que han presentado estabilidad ante los procesos de transformación.

**Conservación Arquitectónica:** Es la acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana los cuales se refieren a inmuebles, estructuras, manzanas o costados de éstas que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales o culturales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso

organizacional, forma, técnica, singularidad, representatividad y significado, deben protegerse garantizando su permanencia.

**Conservación Paisajística:** Es la acción tendiente a preservar y mantener áreas arborizadas que por su tamaño, forman unidades paisajísticas, que deben proteger por parte de la administración y las comunidades organizadas.

**Densidad:** Es el número de viviendas que se pueden desarrollar por hectárea neta urbanizable.

**Índice de Ocupación:** Es la proporción máxima de área útil que se puede ocupar con edificaciones en el primer piso y estacionamiento.

**Líneas de Acción:** Son los mecanismos de gestión para obtener los objetivos del presente plan de ordenamiento físico.

**Unidad Mínima de Actuación:** Herramienta de diseño urbano, para ordenar el borde suroriental; puede incluir una o varias unidades prediales. El objeto es lograr el reparto equitativo de las cargas y beneficios, el uso racional del suelo y facilitar la dotación de sus infraestructuras internas.

**Planes Parciales Urbanos:** Decretos de asignación de tratamiento que determinará las normas específicas, las previsiones de infraestructura, equipamientos, cesiones y formas de compensación a que haya lugar.

Las demás palabras o conceptos técnicos utilizados en este Acuerdo, se entenderán de conformidad con las definiciones contenidas en el Acuerdo 6 de 1990.

**Artículo 3º.- Ámbito de Aplicación.** Las normas contenidas en este Acuerdo se aplican a 4.597 hectáreas del Borde Sur Oriental aproximadamente, demarcadas en el plano anexo No. 1, a escala 1:10.000 con las modificaciones introducidas en el presente Acuerdo y que se delimitan a continuación.

ÁREAS		LÍMITES
Área Suburbana de preservación	de	Por el norte: Río San Francisco Por el sur: Quebrada Yomasa
Cerros Orientales.		Por el Oriente: Cota 2.930.  (N: 1.000.370, E: 1.003.340) por esta cota, hasta el eje del Río San Cristóbal (N: 995.070), (E: 995.000) Aguas arriba hasta la coordenada N: 995.000. Por esta coordenada en dirección oeste hasta la intersección con la curva 3.230 por esta hasta el límite Sur.  Por el Occidente: El perímetro urbano; por este en dirección Sur hasta el límite Sur.
Área suburbana de preservación Cerro Guacamayas	de	Desde el punto 1 (N:996.070, E: 997.140) hasta el punto 2 (N:995.910, E: 997.210); de este, hasta el punto 3 (N:995.6101, E:997.390); de este, hasta el punto 4 (N: 995.480, E: 997.390); de este hasta el punto 5 (N:995. 270, E: 997.310); de este, hasta el punto 6 (N: 995.180, E: 997.380) y sigue por la cota 2770 hasta encontrar el punto 1.
Área suburbana de preservación Cerro Juan Rey	de	Desde el punto 1 (N:994.400, E: 997.320) y sigue por el anterior perímetro de servicios hasta el punto 2 (N:99111.640, E:998.190); de este, hasta el punto 3 (N:991.640. E: 998.170) y sigue por la vías hasta el punto 4 ( N:991.070, E:998.125); de esta hasta el punto 5 (N:990.760,  E: 998,090) ubicados sobre el eje de la quebrada Santa Librada, por este aguas abajo hasta el punto 10 (N:991.090, E:996.400); de este, en línea recta en dirección norte hasta la cota 2.700 por esta hasta el punto 11 (N: 992.880, E: 996.215); de este hasta el punto 12

(N: 992.820, E: 996.800), de este hasta el punto 13 (N: 992.930, E: 996.980), ubicado sobre el eje de la quebrada el Ramo, por esta aguas abajo hasta la cota 2.650 y por esta hasta el punto 14 (N: 993.430, E: 996.460), ubicado sobre una quebrada; por ese hasta el punto 15 (N:993.740, E:996.410), ubicado sobre un camino; de este, bordeando las manzanas hasta el punto 16 (N: 993.790, E: 996.830); ubicado sobre el camino; de este hasta el punto 17 (No.993.870, E:996.910); de este bordeando las manzanas hasta las dos manzanas en forma de L. luego gira hacia el nororiente, paralelo a la cota 2.700; por esta hasta el punto 18 (N: 994.080, E: 997.190), ubicado sobre el eje de la quebrada; por esta, aguas abajo hasta la cota 2.650; por esta hasta el punto 1.

Área suburbana de preservación Cerro de Dona Juana Desde la intersección de la carretera a Mochuelo con la quebrada Chuzcal o Moral (N: 987.900, E: 992.020), por el eje de esta aguas abajo hasta la desembocadura del Río Tunjuelito (N:989.480, E:994.760); por este aguas abajo hasta la intersección con la autopista al Llano (N:992.180, E:994.560); por esta hasta el punto (N:994.600, E:993.380), ubicado en la carretera a Mochuelo; por esta hasta el punto de partida.

Área suburbana de preservación Cuchilla Gavilán Por el Norte: quebrada Bolonia  
Por el Sur. Autopista al Llano  
Por el Oriente: Cota 2.980 hasta encontrar la Cuchilla Gavilán,  
por esta hasta el límite Sur,  
Por el occidente: cota 2.980.

Área suburbana de Vía de acceso al Distrito. Corredor vial a Villavicencio. Corresponde a una franja de 250 mts. A lado y lado del eje de la autopista al Llano, conformando una franja total de 500 mts, hasta el límite Sur de la Cuchilla Gavilán o quebrada los Caquezas.

Área suburbana de Vía de acceso al Distrito. Corredor vial a Choachí. Corresponde a una franja de 20 mts. A lado y lado del eje de la vía, conformando una franja total de 40 mts. Partiendo desde la cota 2.800 hasta el perímetro del Distrito.

Área suburbana de acceso al Distrito. Corredor vial a Pasquilla. Corresponde a una franja de 250 mts. Al costado oriental de la vía a Pasquilla.

Área suburbana de expansión sector oriental de la cuchilla Gavilán. Por el norte: Perímetro urbano  
Por el Sur: quebrada Yomasa  
Por el oriente. Carretera Oriente  
Por el occidente: Cuchilla Gavilán, Cerro Juan Rey hasta perímetro Norte.

Área suburbana de expansión sector occidental Cuchilla Gavilán. Por el norte: quebrada Bolonia  
Por el Sur: Corredor vial autopista al Llano  
Por el oriente: Cuchilla Gavilán, cota 2.980

Por el occidente: Corredor vial autopista al Llano

Area suburbana de expansión sector occidental Cerro de Juan Rey

Por el norte. Perímetro urbano

Por el sur: Perímetro urbano

Por el oriente: Cerro de Juan Rey

Por el occidente: Perímetro Urbano

Área suburbana de expansión sector sur Cerro de Juan Rey.

Por el oriente: Límite asentamientos urbanos (barrios La Flora y la Esperanza) cota 2.960

Por el occidente: cota 2.700

Por el norte: quebrada Santa Librada

Por el sur: Cuchilla Gavilán y quebrada Bolonia.

Las cotas utilizadas en el presente Acuerdo son las definidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Santa Fe de Bogotá (EAAB), para el perímetro de servicios, en las planchas a escala 1:2.000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

**Artículo 4º.- Áreas.** El presente Plan de Ordenamiento comprende las siguientes áreas, en hectáreas aproximadamente:

BORDES/ÁREAS	BORDE SUR ORIENTAL
A. Bruta	4597 (100%)
A. No desarrollable	3249.47 (63.36%)
Afectaciones	435.23 (8.48%)
A. Desarrollada y reglamentada	491.72 (9.59%)
A. Neta urbanizable	420.62 (18.57%)

**Artículo 5º.- Objetivo del Plan.** Estimular un desarrollo urbanístico de alta calidad para el área comprendida en el presente plan de ordenamiento, esto es, dotado de espacio público, equipamiento urbano y con la preservación de sus condiciones ambientales y paisajísticas, con base en un diseño urbano y mediante la actuación coordinada de la Administración Distrital, la participación privada y de las comunidades organizadas.

**Artículo 6º.- Objetivos Específicos.** Recuperar, preservar, proteger y adecuar los elementos de los sistemas orográfico e hídrico, integrándolos a los sistemas de zonas verdes y recreativas y en especial creando en el borde suroriental una barrera ambiental (Parque Corredor Ecológico),

como espacio público continuo, conformada por las áreas suburbanas de reserva y preservación ambiental y las áreas rurales. [Ver el Decreto Distrital 720 de 1993](#)

2. Detener el proceso de deterioro ambiental generado por la industria extractiva y los desarrollos subnormales, conjuntamente con las autoridades locales.

3. Ejecutar los procesos de incorporación para diferentes usos urbanos en las áreas desarrollables y las ya desarrolladas, facilitando la coordinación de obras de infraestructura con las empresas de servicios públicos sin perjuicio de las comunidades allí asentadas.

4. Reservar terrenos para servicios metropolitanos de abastecimiento y transporte en las áreas suburbanas objeto de este Acuerdo.

**Artículo 7º.- Líneas de Acción.** Aplicar las unidades mínimas de actuación como los instrumentos de gestión de las áreas objeto de incorporación y como elementos para la recuperación de áreas deterioradas por explotación de canteras y desarrollos urbanísticos inadecuados localizados en zonas de riesgo técnicamente calificadas por las entidades competentes, reserva ambiental y ZMPA de ríos y quebradas.

2. Establecer un sistema de bonificaciones por construcción de redes de acueducto, alcantarillado, vías y escuelas por reubicar viviendas afectadas por áreas de reserva para infraestructura de servicios, vías del plan vial arterial, zonas de riesgo y/o rondas ZMPA, por cesión adicional de área rurales en los cerros orientales; mediante incrementos en la densidad y en el índice de ocupación de los planes parciales, sin sobrepasar los límites máximos establecidos, según la reglamentación de estos bordes.

3. Conformar los parques metropolitanos de los Cerros Orientales (Parque Corredor Ecológico). Surorientales (Parque Entre Nubes), y los cuerpos de agua localizados en estas áreas suburbanas, mediante ubicación de cesiones y mecanismos de administración eficiente en el mercado. **Ver Oficio No. 2-37686/30.11.98. Unidad de Estudios y Conceptos. Proyecto Parque entre nubes. [CJA19201998]**

**Artículo 8º.- Zonas de Reglamentación.** Para efectos de la presente reglamentación, se establecen las siguientes las siguientes zonas:

Se definieron 12 zonas homogéneas, teniendo en cuenta las características físicas, ambientales y la vocación de cada una de ellas.

ZONAS	LÍMITES
1	Ríos San Francisco a río San Cristóbal
2	Ríos San Cristóbal a límite del Distrito
3	Zonas al Oriente de la Cuchilla Gavilán
4	Zona al Occidente de la Cuchilla Gavilán
5	Cuchilla Gavilán
6	Cerro de Juan Rey

7	Cerro de Guacamayas
8	Zona Occidental y Sur del Cerro de Juan Rey
9	Cerro de Doña Juana
10	Corredor Vial a Choachi
11	Corredor Vial a Villavicencio
12	Corredor vial a Pasquilla

**NOTA: Ver Oficio No. 2-37686/30.11.98. Unidad de Estudios y Conceptos. Proyecto Parque entre nubes. [CJA19201998]**

## II. FORMULACIÓN DEL PLAN

### a) PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN

**Artículo 9º.- Elementos.** El Primer nivel de zonificación está conformado por los elementos identificados en las planchas No. 1, a escala 1:10.000, y tiene la prevalencia establecida en los artículos 66, 67 y 68 del Acuerdo 6 de 1990. Estos elementos se regulan de conformidad con lo dispuesto en dicho acuerdo.

**Artículo 10º.- Sistema Hídrico.** Este sistema se conforma por los cuerpos de agua, los canales y vallados existentes y proyectados por la EAAB, sus rondas hidráulicas y zonas de manejo y preservación ambiental. Estas últimas, deberán integrarse al sistema de zonas verdes y recreativas, tratadas como áreas arborizadas.

#### 1. Cuerpos de Agua:

BORDE	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED TERCIARIA
BORDE SUR	Río Tunjuelito	Quebrada	Quebrada La Requilina
ORIENTAL	Ríos	San Cristóbal	Quebrada de
	San Cristóbal	Quebrada la Hoya	San Dionisio
	Quebrada el Amobladero.	Quebrada el Piojo	Quebrada
	Quebrada el chorreón	Quebrada Chihuacitá	el Chorreón.
	Quebrada Chiguaza		
	Quebrada		
	Santa Librada		
	Quebrada Yomasa		
	Quebrada Chuniza		

## 2. RONDA HIDRAULICA Y ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL

La ronda hidráulica está constituida por una franja hasta de 30 metros a lado y lado de la línea de borde del cauce natural de los cuerpos de agua. La zona de manejo y preservación ambiental está constituida por una franja de hasta 15 mts, a lado y lado de la ronda hidráulica y debe ser tratada como zona verde arborizada. Estas zonas sólo podrán utilizarse para uso forestal, y en ellas se permiten únicamente senderos peatonales. Ciclovías, canchas deportivas y equipamientos urbano de uso público, cuyo diseño específico será definido por el D.A.P.D., en el proyecto urbanístico.

**Artículo 11º.- Sistema Orográfico.** Constituye un recurso ambiental importante de la ciudad y el mayor potencial paisajístico, de recreación y de espacio público. Dicho sistema está conformado por los elementos señalados en el siguiente cuadro.

Cerros Orientales

Parque Corredor Ecológico

Cerros Sur Orientales

Parque Entre Nubes:

- Cerros Guacamayas
- Cerros Juan Rey
- Cuchilla Gavitán

Parque Serafín

- Cerro Doña Juana

**NOTA: Ver Oficio No. 2-37686/30.11.98. Unidad de Estudios y Conceptos. Proyecto Parque entre nubes. [CJA19201998].**

**Artículo 12º.- Sistema Vial.** El sistema vial está formado por cuatro tipos de vías, así: Vías regionales existentes, vías arteriales, vías locales y vías especiales, que a título enunciativo se mencionan a continuación.

### 1. VIAS REGIONALES EXISTENTES

Existen corredores viales que por su complejidad y alto impacto ambiental y urbanístico hacer necesario un adecuado manejo, tal como se describe a continuación:

- Corredor Vial a Choachí: vía ambiental de 18 mts, de ancho mínimo, que debe preservarse como tal.
- Corredor Vial a Villavicencio: está conformado por la carretera a Oriente, con un ancho de 40 mts mínimo, la autopista al Llano, nuevo corredor vial de acceso al Distrito, con un ancho de 60 mts. Mínimo
- Corredor Vial a Sumapaz: vía regional con tratamiento ambiental y ancho de 18 mts mínimo.

### 2. VÍAS ARTERIALES

Son las vías del sistema vial arterial metropolitana y zonal, señaladas en las normas vigentes. Las franjas de control ambiental de las mismas deben tener un perfil mínimo de diez (10) mts, salvo la situación contemplada en el artículo 25 del Decreto 323 de 1992. En todos los casos se contabilizará como cesión tipo A hasta el 5% del área neta urbanizable.

### 3. VÍAS LOCALES

Estas vías se inician en el sistema vial urbano y dan acceso a las diferentes zonas que conforma el presente plan de ordenamiento. El mencionado sistema está integrado por:

#### a. Vías Locales Existentes

Estas vías corresponden a la malla vial vehicular y peatonal, constituida por los desarrollos o urbanizaciones existentes; sus secciones transversales corresponden a los anchos mínimos necesarios para el correcto desarrollo de las mismas.

#### b. Vías Locales para Nuevos Desarrollos

Estas vías serán diseñadas en las unidades mínimas de actuación teniendo en cuenta el carácter de cada una de las zonas y serán las requeridas para el normal funcionamiento de los usos urbanos:

- Para la zona suroriental, con el fin de preservar la estabilidad y los valores paisajísticos y ambientales, las vías tendrán una función estrictamente de acceso a los predios sin generar continuidad en la malla vial local existentes, con secciones transversales adecuadas a las condiciones topográficas del terreno y con la obligación para el urbanizador o constructor responsables de recuperar morfológica y ambientalmente los taludes de las nuevas vías.

### 4. VÍAS ESPECIALES

Son vías que cruzan los cerros y conectan al Distrito Capital con los municipios vecinos y con los sectores localizados en la divisoria de agua. Tales vías no tienen la importancia de las vías regionales. Algunas de ellas son:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - Monserrate                                       | - A la Viga o Ubaque    |
| - Guadalupe  | - A la cantera El Zuque |
| - Vía paralela a la quebrada La Hoya               | - Vía a Pasquilla       |
| - Vía de acceso al relleno sanitario de Doña Juana |                         |

La continuidad de estas vías o de otras que se generen sobre las áreas suburbanas y rurales del Distrito Capital o de los municipios vecinos, serán aceptadas y definidas por el D.A.P.D., previo estudio detallado para su construcción o mejoramiento. En todos los casos se exigirá que se garantice la preservación del sistema orográfico.

**Artículo 13º.- Sistema de Zonas Verdes y Recreativas.** Integrado por los elementos paisajísticos, ambientales y recreativos contenidos en el siguiente cuadro y las cesiones tipo A. **Ver Oficio No. 2-37686/30.11.98. Unidad de Estudios y Conceptos. Proyecto Parque entre nubes. [CJA19201998].**

## PARQUES METROPOLITANOS

### BORDE SUR ORIENTAL

Parque Entre Nubes: (Cerro de Guacamayas, Centro de Juan Rey y Cuchilla Gavilán).

Parque Serafín: (Cerro de Doña Juana).

Parque Corredor Ecológico: (Cerros Orientales).



**Parágrafo.-** La adquisición de terrenos para sistemas de zonas verdes y recreativas se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 99 de 1993 y artículo 144 del Acuerdo 6 de 1990.

**Artículo 14°.- Infraestructura de Servicios Públicos.** Las solicitudes de prestación de servicios públicos deberán incluir el diseño general de la unidad mínima de actuación aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. La posibilidad de desarrollo urbanístico queda condicionada al plan de expansión de infraestructura de los servicios públicos para el suministro de agua y de alcantarillado, tanto pluviales como sanitarios, aprobados por la E.A.A.B.

Las obras requeridas para el suministro de agua y para las redes de alcantarillado deberán ser realizadas por la Administración Distrital o por los particulares con supervisión de la E.A.A.B., o conjuntamente; la participación de los concertantes particulares les permitirá acogerse al sistema de

bonificaciones establecido en el presente Acuerdo.

**Artículo 15°.- Zonas de Conservación Urbanística Arquitectónica y Paisajística.** Conservación urbanística ; se rige por la norma específica establecida. Conservación Arquitectónica: Son los predios señalados en el Plano No. 1, para adelantar cualquier tipo de obra, es necesario el concepto favorable de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, el cual será emitido en un término no mayor a 45 días calendario.

Conservación Paisajística: corresponde a los predios señalados en el Plano No. 1 y se establece la siguiente reglamentación:

1. Cuando se localizan en el sistema orográfico no pueden ser desarrolladas en usos urbanos.
2. Para el resto, el desarrollo de usos urbanos requiere del cumplimiento de las normas ambientales a que haya lugar y un plan de manejo de la arborización aprobada por el DAMA.

En estas áreas podrán localizarse las cesiones tipo A adiciones y las áreas tipo B de los proyectos urbanísticos, con destinación específica al uso forestal y de recreación pasiva. En todos los casos debe primar la conservación de los elementos naturales.

## **B. SEGUNDO NIVEL DE ZONIFICACIÓN**

**Artículo 16°.- Áreas Suburbanas.** Las áreas objeto del presente Acuerdo están conformadas por las zonas suburbanas, según definiciones de Acuerdo 6 de 1990, contenidas en el plano No. 2 anexo al presente Acuerdo y relacionadas a continuación con su tratamiento respectivo, los cuales serán asignados en los correspondientes decretos.

ÁREAS SUBURBANAS	TRATAMIENTO
De preservación del Sistema Orográfico	Preservación del Sistema Orográfico
De expansión	Incorporación
De Corredor Vial	Se asigna el tratamiento de conformidad con el área que atraviesa la vía.
Edificaciones de conservación arquitectónica o urbanística.	Conservación

**Artículo 17°.- Incorporación de áreas Suburbanas en Sectores Desarrollos.** Los asentamientos humanos y lotes sin construir actualmente existentes y verificados según aerofotografías de diciembre de 1996, se incorporarán y reglamentarán en el marco de planes de mejoramiento, en donde se definirán las acciones correspondientes y ejecución de planes y programas de habilitación.

Las viviendas que estén ubicadas, de conformidad con la aerofotografía mencionada anteriormente, en zonas de ronda, ZMPA de los cuerpos de agua, zonas de riesgo o en afectaciones viales y/o de servicios públicos deberán ser reubicadas. No se les exigirá la entrega del inmueble hasta tanto no se garantice su reubicación. Esta reubicación será, a través de solución de vivienda, o de la adquisición del

inmueble afectado, al valor comercial como mínimo según avalúo institucional de la lonja de propiedad raíz, contratado por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

En todo caso los procesos de reubicación deberán hacerse en forma concertada con las comunidades de tal forma que se garantice lo establecido en el artículo 51 de la Constitución Política.

La Caja de Vivienda Popular o quien ejecute sus funciones coordinará con la OPES, la EAAB, e IDU la compra de los predios o mejoras y promoverá dentro de los constructores privados de la construcción de Vivienda de Interés Social para los beneficiados con la reubicación. Así mismo, podrá facilitar la oferta de Vivienda de Interés Social a través de encargos fiduciarios de lotes aptos para ello.

Las áreas libres situadas en sectores desarrollados se incorporarán de conformidad con las pautas que se establezcan en las unidades mínimas de actuación.

La ejecución de las obras o acciones en desarrollo de los procesos de incorporación se coordinarán con las organizaciones de las comunidades, cuando ello sea pertinente.

**Artículo 18°.- Incorporación de áreas suburbanas en sectores sin desarrollar.** Se incorporará a través de los planes parciales urbanos, dentro de los cuales las unidades mínimas de actuación definidas en el presente Acuerdo serán elementos importantes.

Los propietarios de predios que se localicen total o parcialmente en áreas con presencia de riesgo, por inestabilidad geológica, deslizamiento o inundaciones, demarcadas en el plano de zonificación geotécnica, elaborado por Ingeominas, o escala 1:25.000 o identificadas por la OPES, deberán presentar estudios técnicos según términos de referencia e interventoría de la OPES, que definan las zonas que no pueden desarrollarse urbanísticamente y aquellas que mediante la ejecución de obras superen o mitiguen tales situaciones, como condición para poder adelantar el correspondiente proceso de incorporación.

Las obras antes enunciadas y las que resulten del proceso de definición del desarrollo se incluirán dentro de las obligaciones de los concertantes de conformidad con los procedimientos establecidos por el Acuerdo 6 de 1990.

**Artículo 19°.- Unidades Mínimas de Actuación.** En los procesos de incorporación, se dará bonificación a los proyectos de desarrollo urbano que tengan áreas iguales o mayores a las unidades mínimas de actuación y que manifiesten su voluntad de acogerse a este proceso de bonificaciones. Para la zona 1 serán, 6 Has. Brutas, para las zonas restantes donde se permita desarrollo 25 Has. Brutas. Cuando haya un área menor a la exigida y esté rodeada de desarrollos urbanísticos no se aplicará la anterior exigencia para efectos de bonificaciones.

**Artículo 20°.- Proyectos Prioritarios.** Corresponden a las áreas donde existan desarrollos precarios, zonas degradadas con explotación de canteras, zonas de control ambiental o zonas rústicas para desarrollar urbanísticamente. Implica el

compromiso de coordinación de actividades entre las entidades del Distrito y los particulares que tengan injerencia en ellos.

Estos son:

- EN EL BORDE SUR ORIENTAL
- USME: elaboración de un plan zonal de ordenamiento físico
- Parque Entre Nubes: Comprende el Cerro de Guacamayas, Juan Rey y Cuchilla Gavilán (Zonas 5, 6 y 7) en donde se hará: Recuperación y preservación de las áreas de reserva ambiental a través de programas de reubicación, estudios geotécnicos para el desarrollo de obras de mitigación de riesgos y planes para la recuperación ambiental en zonas deterioradas con explotación de canteras.

**Parágrafo.-** El desarrollo de proyectos prioritarios se implementará sin vulnerar los derechos adquiridos por las personas ubicadas en las áreas establecidas en el presente artículo, dando aplicación a lo previsto en el artículo 144 del Acuerdo 6 de 1990.

### C. TERCER NIVEL DE ZONIFICACIÓN

**Artículo 21º.-** *Carácter de las Normas del Tercer Nivel.* La zonificación correspondiente al tercer nivel, consignada en el plano anexo No. 3, involucra áreas de Actividad Múltiple y Especializada; dentro de estas últimas se encuentran las Zonas Residenciales e Institucionales.

Las disposiciones sobre usos y zonificación señaladas en este Acuerdo son indicativas y serán precisadas en los planes parciales urbanos y en el Decreto de asignación de tratamiento que lo adopte, mediante la delimitación de subzonas y ejes de tratamiento, dentro de las pautas del presente plan de ordenamiento y las señaladas por el Acuerdo 6 de 1990.

Cuando un predio quede comprendido parte dentro de un corredor vial y parte en área suburbana de expansión, podrá aplicarse el uso del corredor a la totalidad del predio, siempre y cuando no supere dicha área.

**Artículo 22º.-** *Normas Generales del Borde Suroriental.* Son las establecidas en la siguiente tabla: (Ver tabla al final del texto) [Ver Decreto Distrital 325 de 1992](#)

**NOTA: Ver Oficio No. 2-37686/30.11.98. Unidad de Estudios y Conceptos. Proyecto Parque entre nubes. [CJA19201998].**

En la zona de reglamentación 1 se permite un uso institucional máximo del 20% del índice de ocupación.

Los usos compatibles e industriales tienen restricciones para su localización y condiciones especiales para su funcionamiento, las cuales serán precisadas en los proyectos urbanísticos zonales. Para la zona rural de la Localidad de Usme se autorizan usos agroindustriales como mataderos y centros de acopio.

**Parágrafo.-** Para todas las zonas de reglamentación del borde sur oriental se establece una altura máxima de seis (6) pisos.

**Artículo 23º.-** *Condiciones Generales de las Cesiones Tipo A.*

1. Los propietarios de los predios que tengan una parte en área urbana y otra en área suburbana colindantes con elementos pertenecientes a los sistemas orográfico e hídrico, podrán localizar las cesiones tipo A en las áreas de preservación de dichos sistemas o contiguas a ellos, con las proporciones establecidas en el área urbana, siempre y cuando toda el área suburbana sea destinada a cesión tipo A con uso recreativo, sin permitirse la localización de equipamiento en ellas.

La misma disposición se aplicará para todos los predios de los propietarios que localicen cesión tipo A en áreas suburbanas, siempre que por sí misma, o junto con otras, cumpla con el porcentaje exigido para el área urbana.

En los eventos previstos para los incisos anteriores, la localización de las cesiones se autorizará en la correspondiente licencia de urbanismo, sin que previamente sea necesaria adelantar proceso de incorporación de la parte del predio localizada en área suburbana y se contabilizará sobre el área total de predio después de descontarle las zonas de reserva o afectaciones que lo graven.

2. Todos los propietarios y en especial los de los predios destinados, y de los que en el futuro se destinen a usos institucionales, a usos recreativos y a servicios metropolitanos especiales, deben reservar dentro del proceso de desarrollo por urbanización las áreas necesarias para las vías locales y cesiones tipo A.

Con el fin de dar cumplimiento a esta disposición, dichos propietarios deben presentar conjuntamente planes de reordenamiento urbanístico del área que ocupan, en los que se garanticen la continuidad e integración al espacio público previsto en el presente Acuerdo.

3. Las cesiones tipo A deber ser transferidas al Distrito Capital y su cuidado, mantenimiento, vigilancia y aprovechamiento económico, podrá contratarse en la forma indicada en el artículo 90 del Acuerdo 6 de 1990.

La efectiva realización de las inversiones para alcanzar la bonificación de la escala A serán certificadas por el Instituto de Desarrollo Urbano y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en lo que a cada uno corresponde.

Para alcanzar la bonificación de la escala B los promotores deberán adquirir los certificados de transformación urbana que podrá crear el Concejo Distrital a iniciativa de la Administración.

**Parágrafo.-** La escala A podrá ser alcanzada, para las incorporaciones con áreas menor a la unidad mínima de actuación y rodeada de desarrollos urbanísticos, mediante la adquisición de certificados de transformación urbana en la forma anotada en este artículo.

**Artículo 24°.- Sistema de Bonificaciones.** Cuando los concertantes se acojan al sistema de bonificaciones, podrán alcanzar la densidad y la ocupación máxima establecida.

Para la escala A las bonificaciones se obtienen por cumplir con las unidades mínimas de actuación, efectuar aportes a la infraestructura del plan vial arterial y de Acueducto y Alcantarillado del plan de expansión de la EAAB. Para la

escala B además de lo anterior, la bonificación se obtendrá por reubicación de viviendas localizadas en zonas de ronda, ZMPA de los cuerpos de agua y áreas de reserva para la construcción de vías del plan vial arterial y los servicios públicos.

Los valores aplicables para obtener las bonificaciones serán las siguientes:

BORDES LOCALIDAD /	ZONA REGLAMENTACIÓN	ESCALA A MILLONES DE PESOS CONSTATÓ DE 1996 POR Ha BRUTA A INCORPORAR	ESCALA B CERTIFICADOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA POR Ha BRUTA A INCORPORAR
BORDE SURORIENTAL San Cristóbal	2	12	1000
Usme	3	6	600

	4	6	600
Rafael Uribe	8	12	800
Usme	11	12	800
Ciudad Bolívar	12	6	600

**Artículo 25°.- Estacionamiento.** La norma específica de cada Proyecto señalará la proporción de estacionamiento privados y de visitantes, estableciéndose un mínimo para visitantes de un (1) cupo por cada diez (10) unidades de vivienda.

### III. DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 26°.- Asesorías.** La Administración Distrital en coordinación con el programa estatal de legalización de títulos prestará la asesoría jurídica necesaria para obtener la legalización de títulos de las viviendas de interés social ubicadas en este borde, de conformidad con el artículo 52 de la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991. [Ver Ley 9 de 1989](#), [Ver Ley 3 de 1991](#).

**Artículo 27°.- Control.** Los Alcaldes locales presentarán trimestralmente al Concejo de Santa Fe de Bogotá, un informe de gestión y evaluación de los procedimientos adelantados en torno al cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley y los Códigos Nacional y Distrital de Policía, los acuerdos Distritales y demás disposiciones vigentes, encaminados a impedir el surgimiento de urbanizaciones piratas y la ocupación de las zonas de manejo y preservación de los sistemas hídricos y orográficos.

A los Alcaldes Locales que no cumplan estas funciones se les aplicarán las sanciones correspondientes de conformidad con la Ley y las normas vigentes.

**Artículo 28°.- Transitorio.** Los predios objeto de decreto de incorporación o de licencias de urbanismo expedidas legalmente con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo, continuaran rigiéndose por las normas sustantivas en las cuales se basan dichos decreto o licencias, salvo que los interesados manifiesten por escrito su voluntad de acogerse a esta nueva reglamentación.

**Artículo 29°.- Vigencia y Derogatoria.** El presente acuerdo regirá a partir de su publicación en el registro Distrital y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial las restricciones del artículo 9 del Acuerdo 22 de 1995 en lo relacionado con el borde Suroriental.

**Publíquese y cúmplase.**

**Dado en Santa Fe de Bogotá, D.C., a 16 de enero de 1997.**

**El Alcalde Mayor de Santa Fe de Bogotá,**

**AURELIJUS RUTENIS ANTANAS MOKUS SIVICKAS.**

**El Presidente del Concejo de Santa Fe de Bogotá,**

**TELÉSFORO PEDRAZA ORTEGA.**

**El Secretario General del Concejo,**

**WILLIAM PÉREZ YUNES.**

**NOTA: El presente Acuerdo aparece publicado en el Registro Distrital No. 1340 de enero 27 de 1997.**

[Ver Acuerdo Distrital No. 6 de 1990.](#)

## ACUERDO 2 DE 1997.

### Artículo 22º.-

ZONA DE REGLAMENTACIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO CONTABLE	CESIÓN TIPO A SOBRE AUN	DENSIDAD VIV/HA NETA	INDICE DE OCUPACIÓN					
1	Forestal y recreativo y pasivo	Vivienda del celador o del propietario	Institucional recreativo	25%	Bas	A	B	Bas	A	B	
2	Forestal y Recreativo Pasivo	Vivienda del celador o del propietario	Vivienda Institucional recreativo	35%	40	60	80	20	25	30	
3	Vivienda	Comercio clase I y institucional clase I y II	Industria	25%	40	60	80	50	60	75	
4	Vivienda	Comercio clase I y II institucional clase I y II	Industrial	25%	40	60	80	20	60	75	
5	Forestal y Recreativo Pasivo	Vivienda del celador o del propietario	Recreativo institucional del Tipo Admi- nistrativo								
6	Forestal y Recreativo Pasivo	Vivienda del celador o del propietario	Institucional del Tipo Admi- nistrativo								
7	Forestal y Recreativo Pasivo	Vivienda del celador o del propietario	Institucional del Tipo Admi- nistrativo								
8	Vivienda	Comercio clase I y II institucional clase I y II	Industria	25%	60	90	120	50	60	75	

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=610&dt=S>