



## RÉGIMEN LEGAL DE BOGOTÁ D.C.

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

**Secretaría  
Jurídica Distrital**

# Decreto 678 de 1994 Alcalde Mayor

**Fecha de Expedición:**

31/10/1994

**Fecha de Entrada en Vigencia:**

03/11/1994

**Medio de Publicación:**

REGISTRO DISTRITAL 899 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 1994

Temas

Anexos



## DECRETO 678 DE 1994

(Octubre 31)

***Por el medio del cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990 y se asigna el Tratamiento Especial de Conservación Histórica al Centro Histórico y a su sector sur del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones***

**EL ALCALDE MAYOR DE SANTA FE DE BOGOTÁ, D.C.,**

**en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Acuerdo 6 de 1990 y el numeral 4 del artículo 38 del Decreto 1421 de 1993 y,**

### CONSIDERANDO:

Que según el artículo 8 del Decreto Nacional 264 de febrero 12 de 1963, el Consejo de Monumentos Nacionales emitió concepto favorable a la presente reglamentación en su Sesión 12 de octubre 18 de 1994.

Que la Junta de Protección del Patrimonio Urbano emitió concepto favorable a la presente reglamentación en su sesión 18 de octubre 7 de 1994.

[Ver el parágrafo 3, art. 31, Decreto Distrital 492 de 2007](#)

## DECRETA:

### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO I

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

**Artículo 1º.-** *Asignación del Tratamiento de Conservación Histórica.* Se asigna el tratamiento especial de Conservación Histórica al sector que a continuación se delimita:

Por el Norte: El eje vial de la Avenida Jiménez entre la Avenida Circunvalar y la carrera 10, incluyendo todos los predios con frente a ambos costados de la Avenida Jiménez.

Por el Occidente: El costado oriental de la carrera 10 entre la Avenida Jiménez y la calle 1ª.

Por el Sur: El costado norte de la calle 1, entre la carrera 10 y la carrera 3.

Por el nororiente: La carrera 3, entre la calle 1ª y la calle 2ª, continuando hacia el oriente por la calle 2ª hasta encontrar la carrera 2ª; siguiendo en dirección norte hasta la calle 5, para empatar con la carrera 3 Este en dirección norte, incluyendo los predios localizados a ambos costados de dicha vía, la Plazuela General Hermógenes Maza, incluyendo los predios situados a ambos costados de la misma y el costado occidental de la Avenida Circunvalar (Paseo Bolívar), entre la Plazuela General Hermógenes Maza y la Avenida Jiménez.

**Parágrafo 1º.-** En la zona antes descrita se localizan los siguientes sectores:

1. Sector declarado Monumento Nacional del Centro Histórico por la Ley 163 de 1959 y el Decreto-Ley Extraordinario 264 de 1963, ubicado al norte de la calle 7, incluyendo los predios localizados a ambos costados de ella.
2. Sector sur, el cual comprende los predios ubicados al sur de la calle 7.

**Parágrafo 2º.-** La zona objeto de la presente reglamentación se señala en el Plano Oficial No. 01 a Escala 1:5.000, el cual hace parte del presente Decreto.

La zona antes definida se considera urbanizada, por lo tanto, en ella es viable adelantar los procesos de desarrollo por construcción con sujeción a las normas contenidas en el presente Decreto.

**Artículo 2º.- Delimitación de las Áreas de Actividad.** La zona delimitada en el artículo 1 del presente Decreto se divide en las siguientes áreas de actividad, según lo dispone el artículo 286 del Acuerdo 6 de 1990: [Ver Fallo Consejo de Estado N° 6438 de 2001](#)

1. Área de Actividad Múltiple.

En el sector declarado Monumento Nacional, el área de Actividad Múltiple incluye los predios ubicados al occidente de la Carrera 4 entre la Avenida Jiménez y la calle 7.

En el sector Sur, el área de Actividad múltiple comprende los predios ubicados al occidente de la carrera 6, entre la Calle 7 y la Calle 1ª.

2. Área de Actividad Especializada.

En el sector declarado Monumento Nacional, el Área de Actividad Especializada incluye los predios localizados al oriente de la Carrera 4 entre la Avenida Jiménez y la calle 7.

En el sector Sur, el Área de Actividad Especializada comprende los predios ubicados al oriente de la carrera 6 entre la Calle 7 y la Calle 1ª.

**Parágrafo.-** La delimitación de las dos áreas de actividad indicadas en este artículo, se señalan en el Plano Oficial No. 01 que hace parte del presente Decreto.

**Artículo 3º.- Subáreas.** Para efectos de la reglamentación de las áreas de actividad a que se refiere el Artículo 2 del presente Decreto, se dividen en subáreas y ejes de tratamiento, así: [Ver Fallo Consejo de Estado N° 6438 de 2001](#)

1. Área de Actividad Múltiple.

a. Sector declarado Monumento Nacional

- Subárea CH-M-01
- Subárea CH-M-02
- Subárea CH-M-03

b. Sector Sur.

- Subárea CH-M-03

1. Área de Actividad Especializada.

a. Sector declarado Monumento Nacional

- Subárea CH-RE-01

- Subárea CH-I-01

b. Sector Sur.

- Subárea CH-RE-02

En las anteriores subáreas se localizan los siguientes Ejes de Tratamiento.

1. Ejes de Tratamiento.

- Eje Vial de la Avenida Jiménez CH-M-03

- Eje Vial de la Calle 7 y la Cra. 3 Este CH-M-03

- Costado Oriental de la Carrera 10 CH-M-03

## CAPÍTULO II

### DEFINICIONES

**Artículo 4º.- Definiciones.** Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Decreto, se adoptan las siguientes definiciones: [Ver Fallo Consejo de Estado N° 6438 de 2001](#)

**ABARDILLA.** Coronación o remate para la protección de un muro en un saledizo a ambos lados del paramento.

**ADECUACIÓN.** Obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, sea éste principal, compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, la conservación de sus características tipológicas, morfológicas y estructurales, de sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos auténticos, ya sea porque lo exige la autoridad competente o porque lo requiere el interesado.

**ADOQUÍN.** Pieza fabricada en serie que puede ser de piedra labrada o de otro material en forma de prisma rectangular o poligonal y que se usa como pavimento o empedrado.

**AFECTACIÓN.** Se entiende por afectación toda restricción impuesta por el Distrito Capital de Bogotá que limite o impida la obtención de licencias distritales de urbanismo, de parcelación, de construcción, adecuación,

ampliación, modificación o de funcionamiento de que trata el Artículo 63 de la Ley 9 de 1989, por causa de una obra pública o por protección ambiental con arreglo a lo establecido por el Artículo 37 de la citada Ley.

**AISLAMIENTO.** Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

**ALERO.** Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.

**ALTURA REGLAMENTARIA O DE EDIFICACIÓN.** Es el número de pisos o la altura en metros permitidos para el desarrollo de una edificación, manteniendo los pisos en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

**AMOBLAMIENTO URBANO.** Conjunto de elementos que hacen parte del espacio público, como bancas, postes de alumbrado, señalización, paraderos, teléfonos públicos, buzones, canecas y fuentes.

**AMPLIACIÓN.** Se entiende por ampliación todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo, como cobertura de azoteas o zonas duras, sin que ello implique la alteración o modificación de sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

**ANASTILOSIS.** Reconstrucción en estilo a partir de las piezas encontradas en la misma construcción.

**ARCADA.** Columnata que soporta una serie de arcos que generalmente conforman un espacio público.

**ÁREA CONSTRUIDA.** Es la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

**ÁREAS DE ACTIVIDAD.** Divisiones de las Áreas Urbanas del Distrito Capital para efectos de la asignación de usos y demás reglamentaciones urbanísticas. Las áreas urbanas se dividen en Áreas de Actividad Múltiple y Áreas de Actividad Especializada. Estas últimas, se dividen a su vez en zonas residenciales, zonas industriales y zonas cívicas o institucionales.

**ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA.** Son aquellas que presentan un uso predominante que las caracterizan, y a partir del cual se establecen las características y restricciones de los otros usos permitidos en el área.

**ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.** Las áreas de actividad múltiple son aquellas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación

de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de la actividad ciudadina. Por lo tanto, muestran tendencia a la mezcla de usos urbanos y a la intensificación de algunos de ellos, especialmente los comerciales.

**ÁREAS DE COPROPIEDAD.** Son aquellas áreas o bienes destinados a servicios comunes de los diferentes propietarios de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

**ÁREAS DESARROLLADAS.** Terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no.

**ATRIO.** Altozano, andén o plazoleta que se encuentra frente a las iglesias y conventos.

**AZOTEA.** Cubierta horizontal de una edificación dispuesta para caminar sobre ella.

**BALCÓN.** Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada protegida por un antepecho, una barandilla o una balaustrada.

**BARDA.** Muro que separa dos o más propiedades.

**BIENES CULTURALES URBANOS.** Elementos e inmuebles de una ciudad, que permiten o facilitan las actividades y comportamientos de una sociedad acorde con sus creencias, expectativas, ideologías y normas, posibilitando a una comunidad, vivir complementariamente con sus costumbres y patrones de comportamiento; proporcionan a sus miembros un sentido de identidad y pertenencia, por tal razón, merecen ser conservados aquellos inmuebles que los contengan dada su excepcionalidad.

**CALA.** Rompimiento en una pared para reconocer sus elementos constitutivos y su espesor.

**CAN.** Cabeza de viga del techo que carga en el muro y sobresale al exterior para sostener la corona de la cornisa, conformando el alero.

**CANECILLO.** Madero en voladizo que soporta un alero o un balcón. En ocasiones es labrado.

**CENEFA.** Dibujo de ornamentación con base en elementos reiterativos, colocado a lo largo de los muros, pavimentos y techos.

**CERRAMIENTO.** Muro, tabique o reja por medio del cual se define el plano del paramento de un predio o sus linderos.

**CLAUSTRO.** Galería que rodea el patio central de un inmueble.

**COMPOSICIÓN GENERAL.** Paramentos generales de diseño de una edificación.

**CONJUNTO O AGRUPACIÓN.** Desarrollo conformado por varias edificaciones constituídas por unidades de un mismo o diferentes usos los cuales comparten además de las estructuras las áreas comunales privadas de cada edificación, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, portadas, etc.

**CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN PERMANENTE.** Son aquellas que para efectos de la aplicación de la norma específica, deben ser consideradas como estables, y que presentan una o varias de las siguientes situaciones:

- Edificaciones sometidas al tratamiento de conservación histórica, arquitectónica y edificaciones no demolibles de la conservación urbanística.
- Conjuntos o agrupaciones.
- Edificaciones institucionales especializadas.

**CONSERVACIÓN.** Acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes de la ciudad, referidos a su estructura urbana y a la forma como éstos se articulan. La conservación hace referencia a inmuebles y al espacio público y privado tanto en sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando la integración de sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana; de igual manera garantiza su permanencia en el estado físico actual, por ser bienes culturales urbanos, patrimonio colectivo de los habitantes, y valores y símbolos de la sociedad.

**CONSERVACIÓN ARTÍSTICA.** Acción tendiente a preservar y proteger aquellas manifestaciones artísticas presentes en inmuebles o espacios públicos que las contengan.

**CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.** Acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana, los cuales se refieren a inmuebles, estructuras, manzanas o costados de estas que por su capacidad testimonial o documental, y por contener valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso organizacional, forma, técnica, singularidad, representatividad y significado, deben protegerse garantizando su permanencia.

**CONSERVACIÓN HISTÓRICA.** Acción tendiente a preservar y mantener conjuntos urbanos e inmuebles individuales que constituyen elementos de la estructura urbana, y que por sus valores históricos, testimoniales, arquitectónicos o documentales, hacen parte del patrimonio de la ciudad. Sobre ellos prevalece el interés histórico existente, dada su evolución y

permanencia en el tiempo, sus connotaciones de carácter fundacional, o la correspondencia a escenarios particulares evocadores de épocas pasadas, por ser testigos de hechos históricos, épicos de trascendencia nacional, o por ser constitutivos de importantes aciertos en el campo de la creación arquitectónica o artística.

**CONSOLIDACIÓN.** Obras dirigidas a la recuperación de las características óptimas de funcionamiento mecánico y físico del inmueble, cuando éstos han sido afectados por el deterioro. Dichas obras tienen que ver con los tipos de materiales que los componen.

**CULATA.** Muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

**DEMARCACIÓN.** Fijación por parte de la Administración Distrital de la línea que delimita la propiedad privada de las zonas de uso público y de las demás determinantes relacionadas con normas urbanísticas y arquitectónicas y demás condiciones que afectan al predio.

**DESARROLLOS EN SERIE.** Entiéndese por desarrollos en serie las urbanizaciones cuyo proceso de construcción de inmuebles en su totalidad o por etapas se realizaron a gran escala, guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparten entre si, ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**EJES DE TRATAMIENTO.** Corresponden a vías arterias del plan vial o vías locales principales que atraviesan áreas o zonas de actividad y que independientemente de ser o no límites entre ellas, o entre sectores diferenciados de un mismo tratamiento, requieren de un manejo propio, ya sea para consolidarlas como ejes de actividad dentro del sector, o para preservarlas como corredores de circulación metropolitana.

**EMPATE.** Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, planos de fachadas, cubiertas u otras partes de una edificación con inmuebles construídos contiguos de carácter permanente.

**EMPEDRADO.** Pavimento de piedras.

**ENLADRILLADO.** Cubrimiento de superficies con pavimento de ladrillo.

**ENLOSADO.** Pavimento de losas de piedra.

**ESPACIO PÚBLICO.** Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses privados de los habitantes.

**ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO.** Aparcaderos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios profesionales, administrativos, o institucionales, ubicados en un sitio de fácil acceso al público.

**ESTACIONAMIENTOS DE PROPIETARIOS.** Son los de uso privado contemplados como anexidades de las unidades residenciales y los de los complejos comerciales, industriales e institucionales.

**ESTACIONAMIENTO EN BAHÍA.** Es el lugar público legalmente delimitado, destinado al aparcamiento temporal del vehículo en áreas de espacio público.

**GABINETE.** Mirador, ventana o balcón, generalmente con celosía de madera.

**IDONEIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL.** Es la aptitud de la malla vial arterial o local, y de las redes de servicios públicos de un sector de la ciudad, para soportar determinados usos e intensidades de los mismos y la localización de los respectivos establecimientos, de manera tal que puedan desarrollarse normalmente sin sobrepasar densidades o niveles de saturación.

**IDONEIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO.** La idoneidad del espacio público se define como la capacidad y calidad de los elementos urbanos, arquitectónicos y naturales existentes o requeridos en la ciudad, o en un sector de ésta, para el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos.

**IMPACTO.** Modificación y alteración positiva o negativa de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales de la ciudad, ocasionada por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza, a nivel cultural o del medio social.

**LEGALIZACIÓN.** Procedimiento Administrativo mediante el cual se reconoce oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio; se aprueban los planos correspondientes y se expide la reglamentación respectiva.

**LIBERACIÓN.** Obras dirigidas a remover adiciones que ocultan valores sustanciales de la tipología espacial y/o del repertorio formal del Hecho Urbano que lo distorsionan o que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.

**LINDERO.** Línea común que separa dos (2) predios de diferente o igual propiedad.

**LÍNEA DE DEMARCACIÓN.** Lindero entre un predio de propiedad privada y las áreas de uso público.

**MANTENIMIENTO.** Acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores originales en un inmueble, sin que ello implique alteración

alguna de sus características formales y funcionales.

**MATERIALES COMPATIBLES.** Son aquellos materiales de construcción que presentan un comportamiento físico y químico afín con los materiales originales de una edificación.

**MEJORAMIENTO.** Incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos de la ciudad.

**MODIFICACIÓN EXTERNA.** Cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos externos.

**MODIFICACIÓN INTERNA.** Cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la densidad predial o la de unidades habitacionales, o las unidades de uso para los cuales se haya destinado un edificio o conjunto de edificios, manteniendo sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

**NIVEL CERO.** Punto más bajo de un predio sobre la vía a partir del cual se mide la altura de una construcción nueva o una ampliación. En caso de predios con varios frentes, la demarcación fijará el nivel cero correspondiente.

**NIVEL DE EMPATE.** Plano que permite emparejar o igualar los elementos volumétricos con la construcción contigua de carácter permanente.

**OBRA NUEVA.** Construcción de una nueva edificación, en un lote edificable, para el cual se debe obtener licencia de construcción.

**OBRAS MENORES.** Aquellas correspondientes a intervenciones puntuales en uno de los elementos del inmueble construido, tales como modificación de fachada, liberación de vanos, sin incluir la totalidad del inmueble.

**PAÑETE.** Revestimiento de las paredes.

**PARAMENTO.** Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble sobre un área pública o privada.

**PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.** Es el plano vertical que limita el avance máximo de la fachada de una edificación, contra un espacio público o privado.

**PATIO.** Espacio descubierto delimitado por paredes o galerías.

**PATRIMONIO.** Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.

**PORTALES.** Pórtico cubierto dispuesto sobre las fachadas y en la planta baja de un inmueble a manera de galería, soportado por pilares, columnas o

arquerías.

**PRESERVACIÓN.** Conjunto de políticas y medidas destinadas a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos de desarrollo urbano, protegiendo la estructura urbana y sus inmuebles de aquellas transformaciones que impliquen el deterioro y la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.

**PREVENCIÓN.** Conjunto de acciones anticipadas orientadas a proteger y evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanístico ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.

**PROTECCIÓN.** Conjunto de medidas orientadas a mejorar y controlar el deterioro en inmuebles y estructuras, que tengan valores arquitectónicos, urbanístico ambientales, históricos, artísticos y culturales.

**RECONSTRUCCIÓN.** Obras dirigidas a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo.

**REINTEGRACIÓN.** Obras dirigidas a restituir elementos perdidos en los inmuebles o que se hace necesario retirar por su deterioro irreversible con el fin de recuperar la unidad formal del edificio o de una parte del mismo.

**REMATE.** Ornamento esculpido, moldeado o construido que sirve para coronar una edificación o uno de sus elementos.

**REPARACIONES LOCATIVAS.** Acción de sustitución, mejoramiento o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fracturas, y otros. Para ello, deben conservarse, restituirse o restaurarse pañetes, muros, pisos y demás elementos y materiales.

**RESTAURACIÓN.** Acción que busca recuperar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble fundamental, conservando su uso original o asignándole otro que respete su estructura formal y espacial.

**RETROCESO.** Área comprendida entre la fachada exterior de una edificación y la línea de demarcación contra zonas de uso público, diferentes a las vías tales como parques, rondas de río, etc.

**SARDINEL.** Elemento de material durable, cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

**SUBDIVISIÓN.** Acción tendiente a intervenir un inmueble existente, con el fin de adecuarlo mediante el aumento de unidades de un determinado uso, conservando su estructura original, sin destruir las características tipológicas,

arquitectónicas, morfológicas, estructurales, sus valores arquitectónicos y demás elementos de acabados o decorativos, asegurando la conservación y permanencia de los valores existentes.

**TIPOLOGÍA.** Características formales originales de la construcción, según la función y uso específico para la cual fue inicialmente construída.

**TRAMO FRONTERO.** Crujía (o crujías) de un inmueble con frente a la calle, incluidos los espacios y elementos que lo conforman (vanos, carpinterías, molduras), incluido el muro de paramento, el cerramiento del patio y sus circulaciones.

**TEJADILLO.** Tejado pequeño en una sola pendiente, adosado a un muro.

**USO.** Es la destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

**USO PERMITIDO.** Es el tipo de utilización asignado a un sector de la ciudad, un terreno, una edificación, un inmueble o conjunto de inmuebles o a parte de éstos, por las reglamentaciones urbanísticas.

**USO PRINCIPAL.** Es el señalado como uso predominante, que determina el carácter asignado a áreas o zonas de actividad especializada y pueden aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o variación.

**USOS COMPATIBLES.** Son aquellos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales, desarrollables una zona o área de actividad, siempre y cuando se controlen los impactos negativos que producen.

**USOS COMPLEMENTARIOS.** Son usos complementarios:

- Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes a las del uso predominante.
- Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área de actividad especializada, por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

**VALORES TESTIMONIALES.** Son los asociados a eventos económicos, políticos, sociales, religiosos del desarrollo de la ciudad, que hacen parte de su historia.

**VALORES TIPOLOGÍCOS.** Son aquellos elementos de la estructura urbana y edificaciones que permiten leer un momento dado de la historia del desarrollo urbano, que definen diferentes categorías de edificaciones en función de su

estructura original y las relaciones entre ellas, y el contexto urbano en que se insertan. Los valores tipológicos se refieren al conjunto de predios e inmuebles homogéneos, que puedan llegar a constituir conjuntos de manzanas o cuadras susceptibles de ser discriminadas por su tamaño, por su representatividad o por su rol estructurante a nivel de la ciudad.

**VERJA.** Cerramiento transparente que sirve de puerta o cerca a una edificación o un predio.

**VIABILIDAD DE LA ESTRUCTURA.** Idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno, o de las estructuras en general para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

**VIVIENDA BIFAMILIAR O TRIFAMILIAR.** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

**VIVIENDA COMPARTIDA.** Corresponde a edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente, ni sometidos al régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** Corresponde a edificaciones residenciales desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres (3) unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de edificación prevé áreas y servicios comunales cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR.** Corresponde al Desarrollo Residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso, y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**VOLADIZO.** Saliente sobre el paramento de la planta baja, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.

**VOLUMETRÍA.** Elementos que definen el espacio ocupado por un inmueble, como los voladizos, antejardines, aislamientos, paramentos y altura.

**ZAGUÁN.** Espacio cubierto que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

**ZÓCALO.** Basamento ornamental de los inmuebles, pintado o en relieve, de los inmuebles.

## TÍTULO II

### DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

#### CAPÍTULO I

#### CATEGORÍAS DE CONSERVACIÓN

**Artículo 5º.-** *Las categorías de Conservación son:*

- Categoría A: Monumentos Nacionales.
  - on los inmuebles declarados como tales por Resolución del Consejo de Monumentos Nacionales o de las Entidades competentes.
- Categoría B: Inmuebles de Conservación Arquitectónica.

Son aquellos que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos o de contexto, los cuales deben tener un manejo especial de conservación y protección.

- Categoría C: Inmuebles Reedificables y Lotes no Edificados. Son aquellos que pueden ser modificados sustancialmente o demolerse y, aquellos no construídos susceptibles de tener desarrollo por construcción.
- Categoría D: Inmuebles de Transición.

Son aquellos ubicados en el Sector Sur de que trata el artículo 1 del presente Decreto.

**Parágrafo 1º.-** Los predios pertenecientes a las categorías de Monumentos Nacionales (A) y Conservación Arquitectónica (B), a los que hace referencia el presente artículo, figuran en el plano anexo 2, y los inmuebles categoría B del Sector Sur figuran en el listado anexo 1, los cuales hacen parte del presente Decreto.

**Parágrafo 2º.-** La categoría asignada por el presente Decreto a los predios y edificaciones no se pierde al desaparecer la construcción.

#### CAPÍTULO II

#### TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES

**Artículo 6°.-** *Categoría A. Monumentos Nacionales.* Las obras e intervenciones permitidas en los Monumentos Nacionales en la zona delimitada en el artículo 1 del presente Decreto, además de las previstas en la Ley 163 de 1959 y sus Decretos Reglamentarios, son las que a continuación se enuncian:

1. Intervenciones dirigidas a la conservación de la estructura y carácter del inmueble.

- Primeros auxilios o Intervenciones de emergencia.
- Reparaciones locativas.
- Mantenimiento.
- Restauración.
- Liberación.
- Consolidación.

2. Intervenciones dirigidas a permitir el uso de los inmuebles y su revitalización.

- Adecuación.

**Parágrafo 1°.-** Toda obra que se realice en un inmueble declarado Monumento Nacional, debe obtener licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto favorable del Consejo de Monumentos Nacionales.

**Artículo 7°.-** *Categoría B. Inmuebles de Conservación Arquitectónica.* En los inmuebles clasificados de categoría B, pueden realizarse las siguientes obras e intervenciones:

1. Obras dirigidas a la conservación de la estructura y carácter del inmueble.

- Primeros auxilios o Intervenciones de emergencia.
- Reparaciones locativas.
- Mantenimiento.
- Restauración.
- Liberación.

- Consolidación.

2. Intervenciones dirigidas a permitir el uso de los inmuebles y su revitalización.

- Adecuación.

- Ampliación.

- Modificación.

**Artículo 8º.-** *Categoría C. Inmuebles Reedificables y Lotes No Edificados.* En los inmuebles reedificables que se modifiquen se pueden efectuar las mismas intervenciones permitidas para la categoría B. Dichas intervenciones tienen la finalidad de adecuarlos e integrarlos arquitectónicamente con los inmuebles de conservación arquitectónica.

En la categoría C, se permite la realización de obras nuevas.

**Artículo 9º.-** *Categoría D. Inmuebles de Transición.* En los inmuebles de transición se permiten las mismas intervenciones permitidas para las categorías B y C, de acuerdo con el estudio de valores arquitectónicos, históricos, artísticos o de contexto, que realice el Departamento Administrativo de Planeación Distrital con la asesoría de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano.

**Artículo 10º.-** *Nuevas Construcciones.* Las nuevas construcciones en los inmuebles de categoría C, deben ceñirse a las normas urbanísticas y arquitectónicas específicas contenidas en el Capítulo II, del Título II del presente Decreto.

### CAPÍTULO III

#### ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO Y SU MANEJO

**Artículo 11º.-** *Planes de Ordenamiento del Espacio Público.* Toda intervención en el espacio público de la zona definida en el artículo 1 del presente Decreto debe ajustarse a los Planes de Ordenamiento del Espacio Público, los cuales serán adoptados mediante Decreto expedido por el Alcalde Mayor, y deberán incluir los Proyectos de espacio público para los ejes de tratamiento delimitados en la presente reglamentación.

La Corporación La Candelaria en coordinación con el Taller Profesional del Espacio Público elaborarán el Plan de Ordenamiento del Espacio Público para el área declarada Monumento Nacional, previo concepto favorable del Consejo de Monumentos Nacionales, en un término no mayor de un (1) mes, contados a partir de la fecha de publicación del presente Decreto.

El Taller Profesional del Espacio Público en coordinación con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital elaborará el Plan de Ordenamiento del Espacio Público para el sector Sur de que trata el literal b del artículo 2 del presente Decreto, previo concepto favorable de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano y del Consejo de Monumentos Nacionales, en un término no mayor de un (1) año, contado a partir de la fecha de publicación del presente Decreto.

**Parágrafo 1º.-** Las intervenciones en calzadas, andenes, plazas, plazoletas, zonas verdes y demás elementos del espacio público, deberán someterlos a las especificaciones definidas en los Planes de Ordenamiento del Espacio Público.

**Parágrafo 2º.-** Antes de la expedición de los Decretos que adopten los planes de Ordenamiento del Espacio Público, cualquier intervención en el espacio público deberá ser autorizado por el Consejo de Monumentos Nacionales y la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según el caso y por el Taller Profesional del Espacio Público.

**Artículo 12º.-** *Gestión de Obras en Espacio Público.* La Corporación La Candelaria adelantará ante las Empresas Distritales las gestiones orientadas a lograr el reemplazo de las actuales redes aéreas por conductos subterráneos y realizar la ampliación de las mismas, de acuerdo con las prioridades que establezca La Corporación La Candelaria.

**Parágrafo.-** Cualquier obra de recuperación de andenes, plazas, plazoletas y zonas verdes, deberá prever la renovación y ampliación de redes de servicios públicos, de acuerdo con los lineamientos de las empresas de Servicios Públicos.

**Artículo 13º.-** *Reparación de Andenes.* En todo proyecto de adecuación, ampliación o construcción nueva, se debe contemplar la reparación de andenes en la longitud de sus frentes, manteniendo la continuidad en su altura y tratamiento, conforme a las especificaciones contenidas en los Planes de Ordenamiento del Espacio Público.

La licencia que se expida para la obra correspondiente implica la obligación de reparar o reponer los elementos del espacio público que se deterioren durante la ejecución de la obra con las mismas especificaciones físicas originales.

**Artículo 14º.-** *Iluminación de Fachadas.* En todo proyecto debe contemplarse la instalación de iluminación exterior de la fachada de acuerdo con las especificaciones establecidas en los Planes de Ordenamiento del Espacio Público.

**Artículo 15°.- Colocación de Postes, Avisos, Vallas y Similares.** En los Monumentos Nacionales se prohíbe la localización de postes, avisos, vallas y similares. En los demás predios e inmuebles, la colocación de estos elementos debe ceñirse a las especificaciones de los Planes de Ordenamiento del Espacio Público.

**Parágrafo.-** Antes de la expedición de los Planes de Ordenamiento del Espacio Público, a que se ha hecho referencia en las disposiciones anteriores, la ubicación de postes, anuncios, vallas, avisos luminosos o cualquier otro elemento similar, deberá contar con concepto favorable del Consejo de Monumentos Nacionales, de la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción y de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según el caso.

La Alcaldía Local ordenará el retiro de estos elementos cuando no cumplan con las especificaciones definidas en los Planes de Ordenamiento o por el Consejo de Monumentos Nacionales, la Corporación La Candelaria área de su jurisdicción y la Junta de Protección del Patrimonio Urbano.

**Artículo 16°.- Señalización Comercial.** La señalización comercial en el Centro Histórico se ajustará a los Planes de Ordenamiento del Espacio Público y antes de su expedición la autorizará el Consejo de Monumentos Nacionales, la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción y la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, según sea el caso, previa a la solicitud de la licencia de funcionamiento.

**Artículo 17°.- Señalización Vial.** La señalización vial deberá ser ordenada por la Secretaría de Tránsito y Transporte del Distrito y se ubicará adosada a las fachadas, previo concepto favorable del Consejo de Monumentos Nacionales y de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, según sea el caso.

**Artículo 18°.- Estacionamientos Públicos.** Los estacionamientos públicos, se regirán por el Decreto reglamentario vigente para el resto de la ciudad.

**Parágrafo 1°.-** Las edificaciones nuevas destinadas para uso de parqueaderos públicos o privados están sujetas a las disposiciones establecidas para construcciones nuevas contenidas en el presente Decreto.

**Parágrafo 2°.-** Todos los parqueaderos públicos deberán contar con la clasificación expedida por el Departamento Administrativa de Planeación Distrital, previa a la solicitud de licencia de funcionamiento. La clasificación de las edificaciones nuevas destinadas a parqueaderos, se indicará en la resolución de aprobación del anteproyecto.

**Artículo 19°.- Obligaciones de Propietarios y Moradores.** A partir de la vigencia del presente Decreto, los propietarios o moradores de inmuebles deben:

- a. Reparar andenes.
- b. Construir y reparar los cerramientos en solares y lotes vacíos con muros continuos, pañetados y pintados.
- c. Enlucir fachadas.
- d. Limpiar y dar mantenimiento a las áreas verdes, cuando ellas existan.

Todas estas intervenciones deben cumplir con las especificaciones señaladas en el presente Decreto y en los Planes de Ordenamiento del Espacio Público.

**Parágrafo 1º.-** La Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción, determinará el plazo prudencial para la ejecución de las obras descritas en el presente artículo, el cual no podrá ser inferior a seis meses (6) meses y se deberá determinar a los treinta (30) días después de la fecha de publicación del Decreto que adopte el Plan de Ordenamiento del Espacio Público. **Ver: Oficio 2-35058. 26.08.99 Unidad de Estudios y Conceptos. Corporación la Candelaria - CJA04061999.**

En caso de no darse cumplimiento al plazo establecido para la ejecución de las obras, la Secretaría de Obras Públicas del Distrito u otra Entidad Distrital las ejecutará con cobro al propietario o poseedor, que será exigido mediante la jurisdicción coactiva. Estas obras se realizarán en coordinación con la Corporación La Candelaria.

## CAPÍTULO IV

### ELEMENTOS DE AL ESTRUCTURA PRIVADA

**Artículo 20º.-** *Densidad Residencial.* La densidad residencial en la zona objeto de la presente reglamentación será la resultante de la correcta aplicación de:

- Área mínima por unidad de vivienda.
- Equipamiento comunal.
- Volumetría permitida.
- Estacionamientos requeridos.

**Artículo 21º.-** *Área Mínima por Unidad de Vivienda.* La densidad habitacional es la resultante de la aplicación de las normas sobre área mínima permisible por unidad de vivienda, volumetría permitida, equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

El área mínima permisible por unidad de vivienda es la resultante de multiplicar el área mínima básica por unidad coeficiente que relaciona el número de alcobas de la unida de vivienda, con el tipo de desarrollo en el cual se ubica la vivienda así:

1. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar por el sistema de loteo individual:

$(\text{Área mínima básica}) \times (\text{Número de alcobas}) \times 1.$

2. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar en agrupación:

$(\text{Área mínima básica}) \times (\text{Número de alcobas}) \times 0.9.$

3. Vivienda Multifamiliar por el sistema de loteo individual:

$(\text{Área mínima básica}) \times (\text{Número de alcobas}) \times 0.9.$

4. Vivienda Multifamiliar en agrupación:

$(\text{Área mínima básica}) \times (\text{Número de alcobas}) \times 0.8.$

5. Vivienda compartida:

$(\text{Área mínima básica}) \times (\text{Número de alcobas}) \times 0.6.$

6. Vivienda en edificaciones de uso múltiple:

$(\text{Área mínima básica}) \times (\text{Número de alcobas}) \times 0.9.$

El área mínima básica permitida por unidad de vivienda es de 25.00 M<sup>2</sup> para Vivienda de Interés Social.

**Parágrafo 1º.-** Para efectos del cálculo total de la vivienda se tendrán en cuenta, todas y cada una de las habitaciones del proyecto correspondiente.

**Parágrafo 2º.-** Esta área no incluye las áreas comunes de dos o más viviendas tales como acceso, circulaciones, escaleras, ascensores, depósitos y otras áreas de uso común.

**Artículo 22º.-** *Subdivisiones y Englobes.* No se podrán subdividir físicamente los inmuebles en la zona objeto de la presente reglamentación. La única subdivisión permitida será por el régimen de propiedad horizontal.

Los inmuebles pueden ser englobados sin que se pierda la pertenencia a la categoría inicialmente asignada por el presente Decreto a cada uno de ellos.

**Artículo 23º.-** *Elementos Tipológicos.* En obras de adecuación se consideran elementos tipológicos aquellos que se derivan de las características históricas

de la edificación original, cualquiera sea su época. Estos valores deberán ser conservados, recuperados y empleados en las ampliaciones y nuevas construcciones, y se manifiestan directamente en los siguientes aspectos:

a. Ocupación del predio.

- Relación entre frente y fondo del predio: Cuadrado, alargado, regular, irregular.
- Relación entre lo construido y las áreas libres.
- Organización de las circulaciones.
- Ejes de composición: axialidad, simetría, asimetría.
- Elementos característicos tales como patios, corredores, vestíbulos y escaleras.

b. Volumetría (perfil).

- Distribución de volúmenes y espacios abiertos.
- Perfil de las cubiertas.
- Alturas y proporciones.
- Elementos característicos tales como aleros, voladizos y retrocesos.

c. Composición de la fachada.

- Ejes de composición horizontal y vertical.
- Tramos o secciones horizontales y verticales.
- Proporción entre llenos y vacíos.
- Simetría o asimetría.
- Elementos característicos tales como cornisas, balcones y áticos.

**Parágrafo.-** La Corporación La Candelaria en coordinación con el Departamento Administrativa de Planeación Distrital elaborará, en un término de un (1) año contado a partir de la fecha de publicación del presente Decreto, las fichas del inventario predial arquitectónico del Sector declarado Monumento Nacional, en las cuales se determinarán los elementos tipológicos correspondientes.

**Artículo 24°.-** *Modificaciones en Inmuebles de Categoría B- Inmuebles de Conservación Arquitectónica.* Los proyectos de modificaciones de inmuebles de la categoría B, deben cumplir con la siguientes normas.

1. Ocupación:

a. En todos los casos el área máxima de ocupación con construcción, será del 65% del área total del predio.

Los patios existentes hacen parte del 35% del área restante, Las áreas libres sin construir distintas de los patios y localizadas en el interior del predio, se podrán construir sólo en el porcentaje que permita la diferencia entre la ocupación existente y la ocupación máxima permisible del 65% del predio.

En las nuevas áreas libres que se generen, deberá sembrarse como mínimo un árbol de alguna especie nativa, de mediano porte, sembrado de tal manera que sus raíces no afecten la estabilidad de los inmuebles.

El Consejo de Monumentos Nacionales, la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción y la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, según el caso, estudiarán y aprobarán la propuesta de distribución. Espacial y la volumetría de esta ocupación, verificando el cumplimiento de la relación porcentual entre el área construida y el área libre. **Ver: Oficio 2-35058. 26.08.99 Unidad de Estudios y Conceptos. Corporación la Candelaria - CJA04061999.**

b. En los nuevos patios el lado mínimo será de tres (3) mts., contados a partir del borde del alero con un área mínima de doce (12) M<sup>2</sup>.

c. En los predios en exista arborización, ésta debe ser conservada y el manto vegetal circundante debe ser protegido.

2. Volumetría, altura y cubiertas.

a. No se podrán efectuar modificaciones, ni adiciones volumétricas en inmuebles de conservación arquitectónica.

b. La altura máxima permitida en las ampliaciones realizadas en las áreas libres al interior de un predio, es de tres (3) pisos y no podrá exceder la altura de diez (10) metros, medidos desde el nivel cero (0) hasta el punto más alto de la cubierta o remate superior.

En todos los casos el nivel cero (0) se fija en el punto más bajo del predio sobre la fachada. En casos de predios con pendientes muy fuertes o con más de un frente, el nivel cero (0) se fijará por demarcación, teniendo en cuenta las proporciones de la volumetría resultante sobre los predios colindantes.

c. Cuando en las ampliaciones se proyecten cubiertas inclinadas a dos (2) aguas, la pendiente mínima debe ser de 30 grados y la máxima de 45 grados.

El material de acabado' debe ser igual al de la construcción original.

d. Cuando en las ampliaciones se proyecten cubiertas planas, deben tratarse como terrazas recubiertas en material cerámico, o como terrazas ajardinadas cubiertas de césped o algún otro tipo de vegetación.

e. La cubierta de los tramos conservados en los inmuebles de la categoría B debe conservarse o recuperarse con material similares a los de la construcción original.

Los materiales colocados en modificaciones anteriores y que sean incompatibles con el carácter del inmueble, deben ser reemplazados por los materiales adecuados al carácter y época de la edificación.

f. Los tanques de agua y elementos de remate deberán integrarse al diseño del inmueble. Si las cubiertas son inclinadas estos deberán ubicarse dentro de ellas.

g. Se prohíbe construir altillos o lucernas en cubiertas de edificaciones de Conservación Arquitectónica.

Los sistemas de iluminación deberán quedar incluidos dentro de la superficie de la cubierta.

### 3. Fachadas.

La fachada debe someterse a obras de conservación. En caso de requerirse intervenciones o modificaciones en las mismas, deberán tener estudios previo y concepto favorable del Consejo de Monumentos Nacionales, de la Corporación la Candelaria en el área de su jurisdicción y de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según el caso.

Las modificaciones e intervenciones referidas anteriormente deben respetar la composición general de la fachada y emplear materiales acordes con los utilizados en el contexto.

No se permiten modificaciones, ni intervenciones que supriman vanos, aperturas, aleros, balcones y demás elementos originales.

### 4. Entrepisos.

En los casos en que para la subdivisión interna de los espacios existentes en un inmueble se empleen entresijos espacios existentes en un inmueble se empleen entresijos nuevos, éstos deben contemplar retrocesos mínimos de un (1) mt. frente a los vanos existentes en las fachadas exteriores o interiores del inmueble. El área máxima del mezzanine no podrá sobrepasar el 60% del área del espacio donde se ubique.

**Artículo 25°.-** *Modificaciones en inmuebles de Categoría C, Inmuebles Reedificables.* En los inmuebles de categoría C, se podrán realizar modificaciones e intervenciones dirigidas a su adecuación e integración arquitectónica en el contexto en el cual se localizan. En este caso, se aplicarían las normas definidas para los inmuebles de conservación arquitectónica.

**Artículo 26°.-** *Construcciones Nuevas en Inmuebles de Categoría C - Inmuebles Reedificables, y en Lotes no Edificados.* Los proyectos para nuevas construcciones en inmuebles de la Categoría C deben cumplir con las siguientes normas:

1. Ocupación:

a. En todos los casos en el área máxima de ocupación con construcción será del 65% del área total del predio.

Los patios existentes hacen parte del 35% del área restante. Las áreas libres sin construir distintas de los patios, y localizadas en el interior del predio, se podrán construir sólo en el porcentaje que permita la diferencia entre la ocupación existente y la ocupación máxima permisible del 65% del predio.

En las áreas libres que se generen, deberá sembrarse como mínimo un árbol de alguna especie nativa, de mediano porte, sembrado de manera que sus raíces no afecten la estabilidad de los inmuebles.

El Consejo de Monumentos Nacionales, la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción y la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según el caso, estudiarán y aprobarán, la propuesta de distribución espacial y la volumetría resultante de tal ocupación, para lo cual verificará el cumplimiento de la relación porcentual entre el área construida y el área libre.

b. En los nuevos patios su lado mínimo será de tres (3) mts., contados a partir del borde del alero, con un área mínima de doce (12) M<sup>2</sup>.

c. En los predios en donde exista arborización, esta debe ser conservada y el manto vegetal circundante debe ser protegido.

## 2. Volumetría, alturas y cubiertas.

a. Las alturas que se permiten sobre el espacio público en construcciones nuevas deben cumplir los siguientes requisitos:

1. No pueden sobrepasar las alturas de las edificaciones de conservación arquitectónica adyacente.

2. Deben respetar los perfiles volumétricos de las construcciones existentes de conservación arquitectónica.

3. Las cubiertas deben respetar y empatar con los ángulos dependientes de una las cubiertas adyacentes.

b. La altura de las nuevas edificaciones ubicadas en el Sector Sur de que trata el artículo 1 del presente Decreto, será definida por la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, previo estudios de los valores del contexto.

c. En las nuevas construcciones desarrolladas en predios en cuyos costados existan edificaciones reedificables o lotes sin construir, la altura máxima sobre la fachada no podrá exceder la altura mayor de las edificaciones de conservación existentes en el costado de la manzana en el cual se localiza el predio. En el interior del predio la altura será de tres (3) pisos y no podrá ser mayor de diez (10) mts medidos desde el nivel cero (0) hasta el punto más alto de la cubierta o remate superior.

En todos los casos, el nivel cero (0) se fija en el punto más bajo del predio sobre la fachada. Para predios con pendientes muy fuertes o con más de un frente el nivel cero (0) se fijará por demarcación.

d. En el evento en que la nueva construcción colinde con una edificación cuya altura sobrepasa las del resto de las edificaciones de la manzana, la nueva construcción no podrá superar la altura promedio de los inmuebles de conservación existentes en el costado de la manzana donde se localicen, de acuerdo con las medidas establecidas en las fichas de inventario correspondientes.

e. En caso de presentarse diferencias de altura entre las edificaciones de conservación adyacentes a un predio, la altura del tramo fronterero de la nueva edificación podrá solucionarse de las siguientes formas:

- Empate con la altura de una u otra edificación y tratamiento de la culata resultante, cuando la diferencia de altura no sea mayor de dos (2) pisos.

- Determinación de una altura promedio entre las dos existentes, con tratamiento de las culatas resultantes, cuando la diferencia de

alturas sea de más de dos (2) pisos.

f. En caso de emplearse cubiertas planas, éstas deberán ser tratadas como terrazas recubiertas en material cerámico, o como terrazas ajardinadas cubiertas de césped u otro tipo de vegetación.

#### 4. Fachadas.

a. En caso de presentarse diferencias de paramentos en las construcciones adyacentes a una construcción nueva, ésta deberá respetar el paramento predominante de las edificaciones de conservación existentes en el costado de la manzana, y se deberá plantear solución de empate donde se produzca el cambio de paramento.

b. Se permiten voladizos en las construcciones nuevas, sólo en aquellos casos en que el empate con la fachada de una o de las dos edificaciones de conservación arquitectónica adyacentes lo exija. En tal caso, se debe plantear una solución de empate.

Contra predios vecinos que carezcan de voladizos, los nuevos deben aislarse en un (1) mt. mínimo contra el límite del predio vecino.

**Artículo 27°.- Excepciones.** Se consideran excepcionales aquellos casos en los cuales, por motivo del estado del inmueble de conservación arquitectónica existente en un predio, la proporción de lo conservable sea inferior al volumen de la nueva construcción propuesta para la adecuación. En estos casos se trabajará con el criterio de favorecer la preservación de los elementos conservables y de aplicar en la nueva edificación las normas generales contenidas en el presente capítulo, favoreciendo la restitución de los elementos tipológicos y aspectos morfológicos correspondientes al inmueble de acuerdo con la ficha de inventario existente.

**Artículo 28°.- Tratamiento de Ampliaciones y Nuevas Construcciones.** Las ampliaciones y las nuevas construcciones deben integrarse armónicamente al conjunto en el cual se localizan, de tal manera que se distingan como obras contemporáneas sin falsificar el valor histórico o arquitectónico de las edificaciones de conservación arquitectónica y respetando sus valores.

**Artículo 29°.- Tratamiento de Culatas.** Las culatas existentes en predios que colinden con otras edificaciones de conservación arquitectónica, deben ser tratadas con materiales acordes a los utilizados en el contexto.

El tratamiento a dichas culatas debe ser objeto de un proyecto específico y sometido a la consideración del Consejo de Monumentos Nacionales, de la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción y de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según el caso.

Las culatas que den sobre el espacio público resultante de un retroceso de edificaciones contiguas, deberán tratarse de acuerdo con los lineamientos de los Planes de Ordenamiento del Espacio Público.

**Artículo 30°.- Normas sobre Equipamiento Comunal.** Las áreas de propiedad común que conforman el equipamiento comunal no podrán ser de uso exclusivo de alguna o algunas de las unidades privadas, ni podrá imponérseles restricciones de uso para ninguno de los copropietarios.

Serán contabilizados como equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, zonas verdes, plazoletas y áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Las áreas correspondientes a la circulación vertical, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura o similares, no serán contabilizados como equipamiento comunal; tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a los apartamentos o unidades privadas.

Se exige equipamiento comunal a todo proyecto de construcción nuevo, cuya área sea igual o superior a mil doscientos (1.200) M<sup>2</sup> de construcción neta. El equipamiento comunal de estas edificaciones debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Proporciones mínimas:

- a. Diez (10) M<sup>2</sup> por cada 80 M<sup>2</sup> de área neta construida para vivienda.
- b. Diez (10) M<sup>2</sup> por cada 120 M<sup>2</sup> de área neta construida para oficinas de comercio.
- c. Diez (10) M<sup>2</sup> por cada 120 M<sup>2</sup> de área neta construida para uso institucional.
- d. Diez (10) M<sup>2</sup> por cada 160 M<sup>2</sup> de área neta construida para uso industrial.

Los porcentajes de distribución del equipamiento comunal deben sumar el 100% de la cuantía exigida, y puede tener las destinaciones definidas en el Cuadro Anexo 2, el cual hace parte del presente Decreto.

**Parágrafo 1°.-** Dentro de las áreas destinadas a equipamiento comunal pueden contabilizarse parte de los estacionamiento de visitantes establecidos en el Cuadro Anexo 1, siempre que su área no exceda los porcentajes máximos establecidos para este uso en el Cuadro Anexo 2, del presente Decreto.

**Parágrafo 2º.- Localización.** El equipamiento comunal deberá ubicarse contiguo a las áreas comunes y de copropiedad como corredores, escaleras y demás zonas de circulación, y con acceso directo desde ellas; deberá garantizarse su uso por parte de sus propietarios.

Para su localización se debe cumplir con los siguientes requisitos:

a. En desarrollo residenciales por lo menos el 70% del área de equipamiento comunal, deberá localizarse a nivel del terreno o primer piso. El 30% restante puede ubicarse en otros pisos, en semisótanos, sótanos, terrazas o en las cubiertas del edificio, siempre que estas últimas áreas sean descubiertas.

b. En desarrollos con otros usos, por lo menos el 50% del área neta de equipamiento comunal, deberá localizarse a nivel de terreno o primer piso. El 50% restante puede localizar en otros pisos, en semisótanos, sótanos, terrazas o en las cubiertas del edificio, siempre que estas últimas sean descubiertas.

**Parágrafo.-** En proyectos de ampliación, modificación o construcción nuevos, con área inferior a mil doscientos (1.200) M<sup>2</sup> de construcción neta, el equipamiento comunal será el equivalente a las áreas libres y deberán ser de uso común.

**Artículo 31º.- Patios como Cesión Obligatoria en Obras de Modificación.** En los inmuebles objeto de obras de modificación, adecuación y ampliación que se sometan al régimen de propiedad horizontal, los patios originales se considerarán como áreas libres de uso comunal.

**Artículo 32º.- Sótanos y Semisótanos en el Interior de los Predios.** En el interior del predio, sótanos y semisótanos destinados a parqueadero, siempre y cuando los frentes de los predios sean mayores de doce (12) Mts. Las rampas de acceso vehicular deberán iniciar su desarrollo en el interior del predio a los cuatro (4) Mts. del paramento de la construcción y su pendiente no podrá sobrepasar el 20% de inclinación.

En todos los casos, deberán presentarse los estudios de suelos y el concepto técnico correspondiente que incluya el tratamiento de los cimientos de los inmuebles colindantes, con el fin de garantizar su estabilidad y adecuada preservación.

**Parágrafo.-** Los sótanos y semisótanos únicamente podrán tener uso de parqueo, depósito, tanques, cuartos de basura o subestaciones eléctricas.

**Artículo 33º.- Estacionamientos Privados y Públicos.** Los proyectos de adecuación y de obras nuevas, deberán cumplir con la cuota de

estacionamientos privados y públicos establecida por las normas vigentes sobre la materia.

**Artículo 34°.-** *Estacionamientos en Nuevas Construcciones.* En todas las construcciones nuevas se deberá cumplir con la cuota de parqueos exigida por la norma vigente sobre la materia.

**Artículo 35°.-** *Estacionamientos en Obras de Modificación.* En caso de incluirse en un proyecto de modificación una solución interna de estacionamientos, ésta deberá tener en cuenta la viabilidad de la estructura original, sus características tipológicas, y el efecto de la modificación en la fachada y en los espacios reformados.

**El Decreto 725 de 1996 modificó el inciso 2 del presente Decreto. Decía así:** Si en la modificación propuesta, por el hecho de alterar las características tipológicas del inmueble, por modificar sustancialmente la fachada o los espacios interiores, no se puede resolver en predios vecinos ubicados 500 Mts. a la redonda, siempre y cuando dichos predios pertenezcan al mismo propietario del proyecto.

**Parágrafo 1°.-** En caso de no existir inmuebles a los 500 Mts. a la redonda para destinarlos al cumplimiento de la cuota de parqueo, el Departamento Administrativa de Planeación Distrital autorizará el pago compensatorio de dichos cupos de parqueo al Fondo Especial de Parqueaderos, previo concepto favorable del Consejo de Monumentos Nacionales, de la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción y de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según sea el caso.

**Parágrafo 2°.-** En los inmuebles categoría C, es obligatorio el cumplimiento de los cupos de parqueo al interior del predio.

**Parágrafo 3°.-** En los predios en los cuales se permita el uso institucional metropolitano no se autorizará el pago compensatorio al Fondo Especial de Parqueaderos.

**Parágrafo 4°.-** El Fondo Especial de Parqueos destinará una partida exclusivamente para la zona objeto de la presente reglamentación, con el fin de garantizar el desarrollo de los planes y programas de construcción de estacionamientos para residentes y público en general.

**Artículo 36°.-** *Estacionamientos para Residentes.* La Corporación La Candelaria estudiará en cada manzana del Sector declarado Monumento Nacional, en cada manzana del Sector declarado Monumento Nacional, la disponibilidad de predios susceptibles de ser utilizados como estacionamientos para los residentes del sector, y gestionará ante las entidades correspondientes su construcción o adecuación, ya sea directamente o en asocio con particulares o con entidades del orden nacional

o Distrital. Estos predios podrán ser declarados de utilidad pública e interés social, según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989.

## CAPÍTULO V

### USOS

**Artículo 37°.-** *Criterios de Asignación.* Para la asignación de los usos se deben tener en cuenta los siguientes criterios:

- a. Viabilidad o aptitud de la estructura, es decir, la capacidad del inmueble para albergar el uso, siempre y cuando se trate de un uso permitido en la subárea.
- b. Restricción de los usos que por su impacto ocasionan detrimento en los valores protegidos.
- c. Admisión de aquellos usos que contribuyan a garantizar la permanencia del inmueble de conservación arquitectónica, sin que implique la pérdida de sus características tipológicas, morfológicas y estructurales.
- d. Regulación la intensidad de los usos permitidos con el fin de controlar su impacto para evitar el deterioro y destrucción de sus valores.
- e. Control de la forma como los usos permitidos se desarrollan en la zona, con el fin de proteger las calidades ambientales de los inmuebles, grupos de inmuebles, manzanas de conservación y el espacio público.
- f. Definición del uso principal del inmueble a partir de la consideración de su uso original.

**Parágrafo 1°.-** El Departamento Administrativa de Planeación Distrital definirá en un término de un (1) año, contado a partir de la fecha de publicación del presente Decreto, el porcentaje de usos permitidos en cada uno de los sectores, de manera que prevalezca el uso residencial.

**Artículo 38°.-** *Uso Institucional.* En Departamento Administrativa de Planeación Distrital definirá el uso original de aquellos inmuebles que actualmente desarrollen actividades diferentes a aquel, en el Sector Sur.

La Corporación la Candelaria en el área de su jurisdicción y el Consejo de Monumentos Nacionales definirán el uso original de aquellos inmuebles que actualmente desarrollen actividades diferentes a aquel, en el sector declarado Monumento Nacional.

**Artículo 39°.-** *Usos en las Subáreas.* Para efectos de la reglamentación de los usos, se tendrán en cuenta las subáreas establecidas en el Artículo 3 del

presente Decreto.

**Artículo 40°.- Usos en el Área de Actividad Múltiple.**

1. SUBÁREA: CH-M-01

Usos Principal:

- Vivienda.

Usos Compatibles:

- Comercio de cobertura local (IA y IB) y Zonal IIA.
- Institucional de influencia local y zonal.
- Oficinas.

Usos Complementarios:

- Industria Clase I.
- Estacionamientos en altura.

2. SUBÁREA: CH-M-02

Uso Principal:

- Vivienda.

Usos Compatibles:

- Comercio de cobertura local (IA y IB) y Zonal IIA y IIB)
- Institucional de influencia local, zonal y metropolitana.
- Oficinas.

Usos Complementarios:

- Industria de bajo impacto (Clase I).
- Estacionamientos en altura.

3. SUBÁREA: CH-M-03

Usos Principales:

- Vivienda.

- Institucional de influencia local y zonal.

Usos Compatibles:

- Comercio de cobertura local (IA y IB) y Zonal IIA y IIB.
- Oficinas.
- Industria de bajo impacto (Clase I).
- Estacionamientos en altura.

**Artículo 41°.- Usos en el Área de Actividad Especializada.**

1. SUBÁREA RESIDENCIAL CH-RE-01

Usos Principal:

- Vivienda.

Usos Compatibles:

- Comercio de cobertura local Clase IIA y IIB. Del zonal IIA, únicamente servicios culturales. De los servicios turísticos, hoteleros y de alimentos, únicamente hosterías y restaurantes.
- Institucional de influencia local.

Usos Complementarios:

- Industria de bajo impacto (Clase I).

2. SUBÁREA RESIDENCIAL CH-RE-02

Uso Principal:

- Vivienda.

Usos Compatibles:

- Comercio de cobertura local IA y IB.
- Comercio de cobertura zonal IIA.
- Institucional local, zonal y metropolitano.
- Oficinas.
- Industria clase I.

### Usos Complementarios:

- Estacionamientos en altura.

### 3. SUBÁREA INSTITUCIONAL CH-I-01-

### Usos Principales:

- Vivienda.
- Institucionales de influencia local, zonal y metropolitana.

### Usos Compatibles:

- Comercios de cobertura local IA y IB
- Oficinas.

### Usos Complementarios:

- Estacionamientos en altura.
- Industria de bajo impacto Clase I.

**Parágrafo 1º.-** En todas las subáreas, el comercio de cobertura local IA y IB se permitirá únicamente en el primer piso de los inmuebles.

**Parágrafo 2º.-** En la subáreas en las que se permita, el comercio de cobertura local IIA y IIB no podrá sobrepasar el 20% del área total del inmueble.

**Parágrafo 3º.-** En las subáreas en las que se permita, el uso institucional local, zonal y metropolitano y el uso de oficinas podrán darse en totalidad del inmueble.

**Parágrafo 42º.-** *Usos en Modificaciones y Nuevas Construcciones.* No se autorizarán proyectos de modificaciones o de nuevas construcciones que planteen más de dos usos por predio.

**Artículo 43º.-** *Licencias de Funcionamiento.* Los establecimientos comerciales, industriales, de oficinas e institucionales localizados en la zona objeto de la presente reglamentación requieren licencia o patente de funcionamiento.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de conformidad con el artículo 291 del Acuerdo 6 de 1990, emitirá concepto sobre la idoneidad y viabilidad de las estructuras, previo a la solicitud de la licencia de funcionamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 del presente Decreto.

**Parágrafo.-** La señalización para los usos comerciales deberá contar con concepto previo favorable de la Corporación La Candelaria, según disposición del Acuerdo 10 de 1980, como prerrequisito para la obtención de a licencia de funcionamiento.

**Artículo 44°.- Usos Prohibidos.** Se prohíbe en la zona objeto de a presente reglamentación el funcionamiento de casas de lenocinio, hospedajes o residencias por horas, talleres de mecánica automotriz, servitecas, exhibición y venta de vehículos, galleras, campos de tejo, funerarias, discotecas, juegos electrónicos de habilidad y destreza, bodegas, moteles, casas de juego y azar.

Los campos de tejo podrán funcionar en el Sector Sur.

**Parágrafo 1°.-** Se prohíben todos los usos que requieran bodegaje y que impliquen la utilización, tránsito o estacionamientos de maquinaria o vehículos pesados.

**Parágrafo 2°.-** Los usos industriales compatibles y restringidos podrán funcionar previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

### TÍTULO III

## DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

### CAPÍTULO I

#### RENOVACIÓN URBANA

**Artículo 45°.- Planes y Programas de Renovación Urbana.** Al interior del sector declarado Monumento Nacional y de su Sector Sur, se adelantarán planes y programas de renovación urbana, los cuales se regirán por lo dispuesto en el Capítulo XIII del Acuerdo 6 de 1990 y sus Decretos reglamentarios. Estos planes y programas pueden desarrollarse con inversiones públicas o privadas.

En la zona delimitada en el artículo 1 del presente Decreto, los planes y programas de Renovación Urbana se desarrollarán mediante obras que propendan por su recuperación y revitalización, respetando integralmente los valores urbanísticos, arquitectónicos, artísticos, históricos y de contexto. Primaria en todo caso la conservación de dichos valores.

### CAPÍTULO II

#### PERMISOS Y LICENCIAS

**Artículo 46°.- Clases de Licencias y Permisos que se Expiden para las Obras de Intervención e Inmuebles del Área Objeto de la Presente Reglamentación.**

La expedición de las licencias regirán por los Decretos de procedimientos vigentes sobre la materia.

**Artículo 47°.-** *Licencias en Inmuebles Categoría A, B y C.* Para cualquier tipo de intervención en los inmuebles categoría A (Monumentos Nacionales) ubicados en el Sector declarado Monumento Nacional y demás Monumentos Nacionales de la zona objeto de la presente reglamentación, se deberá contar con concepto previo favorable del Consejo de Monumentos Nacionales, a cuya aprobación serán sometidos los planos y bocetos de las obras que el propietario o poseedor proyecte realizar en tales inmuebles. El Consejo de Monumentos Nacionales supervigilará las obras que se autoricen.

Para los inmuebles categorías B y C se requerirá concepto previo y favorable del Consejo de Monumentos Nacionales y de la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción. **Ver: Oficio 2-35058. 26.08.99 Unidad de Estudios y Conceptos. Corporación la Candelaria - CJA04061999.**

**Parágrafo 1°.-** Los conceptos de que trata el presente artículo son prerrequisito para la expedición de las respectivas licencias por parte del Departamento Administrativa de Planeación Distrital.

**Parágrafo 2°.-** En los casos de obras de restauración, remodelación y demolición, la Corporación La Candelaria emitirá concepto sobre el valor histórico y mérito arquitectónico de las edificaciones ubicadas en el área de su jurisdicción.

**Artículo 48°.-** *Licencias para Inmuebles Categoría D.* Cualquier intervención en los inmuebles categoría D ubicados en el Sector Sur, debe contar con concepto previo de la junta de Protección del Patrimonio Urbano, a cuya aprobación serán sometidos los planos y bocetos de las obras que el propietario o poseedor proyecte realizar en tales inmuebles.

**Parágrafo 1°.-** Las obras autorizadas se realizarán con la asesoría técnica de la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción.

**Artículo 49°.-** *Permisos para Obras de Mantenimiento, Primeros Auxilios y Obras Menores.* Las obras de mantenimiento, primeros auxilios y obras menores requieren permiso expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previa visita administrativa al inmueble objeto de la solicitud. No requieren concepto previo del Consejo de Monumentos Nacionales ni de la Corporación La Candelaria, no de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano.

**Parágrafo.-** Las intervenciones que únicamente afectan fachadas se consideran obras menores.

**Artículo 50°.-** *Licencias de Demolición.* Los únicos inmuebles que pueden obtener licencia de demolición total, son aquellos clasificados dentro de las categorías C, y de la D, aquellos sobre los cuales el Departamento Administrativa de Planeación Distrital y la Junta de Protección del Patrimonio Urbano emita concepto, de acuerdo con el estudio realizado. Las licencias de demolición se expiden como complemento de las licencias de construcción en las condiciones establecidas en el Artículo 531 del Acuerdo 6 de 1990.

## TÍTULO IV

### DE LOS PROCEDIMIENTOS

**Artículo 51°.-** *Procedimientos para la Obtención de Licencias.* Previo al procedimiento establecido en los Decretos vigentes sobre la materia, se establecen los que a continuación se describen:

1. Licencias para los inmuebles ubicados en el Sector declarado Monumento Nacional y demás Monumentos Nacionales de la zona objeto de la presente reglamentación.
  - a. Solicitud de demarcación (Opcional), ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
  - b. Presentación de los documentos para estudio y aprobación del anteproyecto.
  - c. Solicitud de licencia ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
2. Licencias para los inmuebles ubicados en el Sector Sur de la zona objeto de la presente reglamentación.
  - a. Solicitud de demarcación ante el Departamento Administrativo de Planeación, según lo dispuesto en el presente Decreto.
  - b. Presentación de los documentos para estudio y aprobación del anteproyecto ante la Junta de Protección del Patrimonio Urbano.
  - c. Solicitud de licencia ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

**Artículo 52°.-** *Demarcaciones.* La demarcación será obligatoria para los inmuebles ubicados en el Sector Sur de la zona reglamentada por el presente Decreto, y será expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de acuerdo al estudio de los valores arquitectónicos, históricos, artísticos y de contexto de los inmuebles que realice la Junta de Protección del Patrimonio Urbano.

La solicitud de demarcación se diligenciará mediante el formulario oficial que adopte el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Además deberán incluir la siguiente información:

1. Fotografía de las fachadas y del interior del inmueble en su estado actual.
2. Planta de localización en la cual figure la información sobre aislamientos, patios, cubiertas, alturas y usos de los predios colindantes.

**Artículo 53°.- Anteproyecto.** Para el estudio del anteproyecto de una obra de adecuación, ampliación, modificación y obra nueva, se requiere presentar los siguientes documentos:

1. Registro fotográfico, siempre y cuando no se haya solicitado demarcación.
2. Un juego de planos completos en escala 1:100 o 1:50 que contengan el levantamiento arquitectónico de la construcción existente en la fecha de la solicitud: plantas, cortes longitudinales y transversales, fachadas cuadro de áreas.
3. Planta de localización en la cual figure la información sobre aislamientos, patios, cubiertas, alturas y usos de los predios colindantes.
4. Anteproyecto arquitectónico de la obra que se pretende realizar, en el cual se incluyan planos y plantas, cortes longitudinales y transversales, fachadas y cuadro de área en la misma escala del levantamiento. En los planos se debe especificar los niveles, las cotas, los materiales y uso asignado a cada uno de los espacios de la edificación. De igual manera deben estar firmados por el arquitecto responsable, anotando su correspondiente matrícula profesional.
5. Fotocopia de la tarjeta profesional del arquitecto responsable.
6. En los casos en que se requiera, se solicitará una maqueta volumétrica que muestre la solución propuesta y su relación con las edificaciones vecinas y/u otros documentos que contribuyan a la mejor comprensión del proyecto.
7. Certificado de matrícula inmobiliaria con una vigencia no mayor a cuatro (4) meses.
8. Solicitud escrita y motivada de aprobación del anteproyecto en la cual se indicará con exactitud:

Intervenciones a realizar.

Uso o usos previstos para el inmueble y su intensidad.

Evaluación de la afectación de las estructuras existentes, para el funcionamiento del uso propuesto.

Los demás que considere necesarios.

La solicitud deberá ser presentada por el propietario o por otra persona debidamente autorizada por éste.

**Parágrafo 1º.-** La aprobación de los anteproyectos se efectuará mediante resolución motivada.

Los anteproyectos aprobados tendrán una vigencia de un (1) año, contado a partir de la fecha de la notificación de la resolución.

**Parágrafo 2º.-** Las solicitudes de anteproyecto para el Sector declarado Monumento Nacional se radicarán en la Corporación La Candelaria.

Las solicitudes de anteproyecto para el Sector Sur se radicarán en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

**Artículo 54º.-** *Aprobación del Proyecto Definitivo y Expedición de la Licencia de Construcción.* Una vez aprobado el anteproyecto, el interesado deberá solicitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital la Licencia de Construcción o el permiso correspondiente, de conformidad con los requisitos exigidos por los Decretos de procedimiento vigentes sobre la materia.

**Artículo 55º.-** *Reconocimiento de la Existencia Legal de los Inmuebles.* El Departamento Administrativo de Planeación Distrital expedirá la resolución mediante la cual se reconoce la existencia legal de los inmuebles de la zona objeto de la presente reglamentación, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto vigente sobre la materia, previo concepto de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, de la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción o del Consejo de Monumentos Nacionales según sea el caso.

**Artículo 56º.-** *Proyectos con Trámite Anterior al Presente Decreto.* [Derogado por el art. 3, Decreto Distrital 323 de 1999.](#) Los inmuebles que la fecha de expedición del presente Decreto hayan iniciado trámite de anteproyecto, tendrán un plazo de dos (2) para acogerse a las normas bajo las cuales se inició dicho trámite. De lo contrario, se regirán por las disposiciones contenidas en el presente Decreto.

### CAPÍTULO III

## EXENCIONES E INCENTIVOS

**Artículo 57°.- Exención de Pago del Impuesto Predial.** De conformidad con lo dispuesto en el Inciso 2 del Artículo 506 del Acuerdo 6 de 1990, están exentos del pago del Impuesto Predial los Monumentos Nacionales y los inmuebles de Conservación Arquitectónica (Categoría B).

**Artículo 58°.- Exención del Pago de Impuesto de Delineación Urbana Construcción y Complementarios.** Los inmuebles calificados de categoría B están exonerados del pago de los impuestos de delineación, construcción y complementarios, cuando en ellos se adelanten las obras permitidas en el presente Decreto según su categoría y conforme a anteproyectos aprobados por el Consejo de Monumentos Nacionales y la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según sea el caso.

**Artículo 59°.- Tarifa de Servicios Públicos.** De conformidad con el inciso 4 del Artículo 506 del Acuerdo 6 de 1990, los Monumentos Nacionales y los inmuebles de Conservación Arquitectónica con uso residencial, se equiparán con el estrato uno (1) para el cobro de los servicios públicos. [Ver el Fallo del Consejo de Estado 6571 de 2001](#)

**Artículo 60°.- Avalúos Catastrales.** El Departamento Administrativo de Catastro Distrital tendrán en cuenta en los avalúos catastrales, las limitaciones de éstos inmuebles para desarrollarse libremente.

**Artículo 61°.- Gravamen de Valorización.** Para efectos de distribuir el gravamen de valorización se tendrá en cuenta el mismo criterio.

**Artículo 62°.- Programas de Financiación.** La Administración Distrital adelantará las acciones pertinentes para incorporar con prioridad en los programas de financiamiento, para subdivisión, mejoramiento y dignificación de vivienda, a los inmuebles ubicados en la zona objeto de la presente reglamentación.

**Artículo 63°.- Derechos de Construcción.** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital adelantará los estudios y gestiones pertinentes para reglamentar el Artículo 68 de la Ley 9 de 1989, en lo referente a transferencia de derechos de construcción.

**Artículo 64°.- Obtención de Exenciones e Incentivos.** Con el fin de obtener las exenciones e incentivos contenidos en el presente capítulo, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital expedirá una certificación donde conste que el inmueble se encuentra clasificado como categoría B (Conservación arquitectónica). Dicha certificación debe ser presentada por el propietario del inmueble ante la respectivas empresas, las cuales procederán a otorgar las exenciones e incentivos correspondientes.

**Parágrafo 1°.-** No se requiere concepto de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, ni de ningún otro organismo distrital para el otorgamiento

de exenciones e incentivos de que trata el presente Decreto.

**Parágrafo 2º.-** La exenciones serán otorgadas por términos renovables de dos (2) años a partir de la fecha de su expedición de la certificación. Para su renovación, el propietario o poseedor solicitará concepto favorable a Consejo de Monumentos Nacionales, o a la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, según sea el caso, los cuales comunicarán directamente a las entidades correspondientes sobre la posibilidad de su renovación.

En este concepto se debe certificar que el inmueble recibió mantenimiento para su conservación; de igual manera se certificará que no se realizaron obras ilegales.

**Parágrafo 2º.-** El término de otorgamiento de las exenciones e incentivos se extinguirá en cualquier momento antes de su vencimiento, cuando se advierta deterioro del inmueble, destinación a un uso no permitido, o intervenciones no autorizadas.

**Parágrafo 3º.-** Las empresas de servicios públicos, La Secretaría de Hacienda, el Instituto de Desarrollo Urbano y el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, están obligadas a otorgar las exenciones e incentivos establecidos en el presente Decreto sin exigir requisitos adicionales.

## CAPÍTULO VI

### SANCIONES

**Artículo 65º.- Sanciones por Demolición.** Los inmuebles pertenecientes a la categoría A y B no podrán demolerse. Quien ejecute una demolición se le aplicarán las máximas sanciones pecuniarias de que trata el artículo 66 de la Ley 9 de 1989; los lotes no podrán reedificarse, sino una vez se apruebe un proyecto arquitectónico específico cuyo objetivo será la sustitución del valor arquitectónico destruido. El proyecto deberá ser estudiado por el Consejo de Monumentos Nacionales, la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción o la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según el caso.

**Artículo 66º.- Demoliciones.** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital para expedir un concepto sobre amenaza de ruina de un inmueble en la zona objeto de la presente reglamentación, solicitará el pronunciamiento del Consejo de Monumentos Nacionales o de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según el caso.

**Parágrafo 1º.-** Para autorizar la demolición por amenaza de ruina, se requiere de la presentación de un levantamiento arquitectónico completo de la edificación.

**Parágrafo 2º.-** No se autorizará en ningún caso, licencias de construcción ni de funcionamiento para parqueaderos en predios donde se haya cometido la

infracción de demolición.

**Parágrafo 3°.-** Si por una eminente amenaza de ruina un inmueble de Conservación Arquitectónica debe demolerse, se aplicarán también las sanciones a que hace referencia el artículo 65 del presente Decreto; lo anterior por cuanto es obligación de los propietarios y poseedores de dichos inmuebles, el mantenerlos en buen estado y realizar obras tendientes a su preservación, conservación y mantenimiento.

**Artículo 67°.-** *Transitorio.* La Junta de Protección del Patrimonio Urbano conceptuará sobre los valores arquitectónicos, históricos, artísticos y de contexto de los inmuebles de la categoría D para la expedición de la demarcación de los predios ubicados en dicha zona, hasta tanto el Departamento Administrativo de Planeación Distrital realice el estudio del Sector Sur de la zona objeto de la presente reglamentación.

**Artículo 68°.-** *Vigencia.* El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Decreto 326 de 1992.

**Publíquese y cúmplase.**

**Dado en Santa Fe de Bogotá, D.C., a los 31 días del mes de octubre del año 1994.**

**El Alcalde Mayor,**

**JAIME CASTRO.**

**El Director de Departamento Administrativo de Planeación Distrital,**

**ANDRÉS ESCOBAR URIBE.**