



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA

Fecha: 2023-07-25 11:23:32

Salida V.U.R No: 3234870

No. Folios: 2

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 2330398

CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0398

Bogotá D.C., julio 21 de 2023

Señores:
AZIMUT ARQUITECTURA S.A.S.
disenador1.jcm@gmail.com
La Ciudad

25 JUL 2023

Correspondencia Interna: 23302524 del 06 de julio de 2023

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0398**
DIRECCIÓN: **CL 80 A N° 101 - 47**
URBANIZACIÓN: **PORTAL DE LA 80 TRANSV. 100 A N° 79 - 20 - PARROQUIA SAN BASILIO**
MAGNO CALL. 79 N° 101 - 00
LOCALIDAD: **ENGATIVA**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, me permito informarle que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", el predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Local UPL 10 Engativá, Tratamiento de Consolidación, en Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de Actividades Económicas, sin frente o costado a malla vial arterial construida o malla vial intermedia.

Adicionalmente, el predio hace parte de las Manzanas Comerciales definidas estas, mediante resolución 1975 del 11 de noviembre de 2022 "Por el cual se adopta la cartografía temática que contiene las manzanas comerciales previstas en proyectos urbanísticos aprobados" y entendidas como:

"(...) corresponden a aquellas designadas como comerciales en las licencias de urbanización y sus planos."

Por otro lado, y en vigencia del Decreto Distrital 190 del 2004, el entonces Curador Urbano N° Álvaro Ardila Cortes, aprobó Licencia de Construcción N° LC 10-2-0077 con fecha de ejecutoria 12 de marzo de 2010 en los siguientes términos:

"OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE REFORZAMIENTO A ESTRUCTURAS PARA LA EDIFICACIÓN EXISTENTE REGISTRADA EN LOS PLANOS ENTRE LOS EJES J, L, O Y 2 Y 30 Y ENTRE LOS EJES 2 Y 20 Y C Y 0 EN ALTURA TOTAL DE DOS (2) PISOS DESTINADA A SERVICIOS DE LA EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BOGOTÁ D.C., EDIFICIO DENOMINADO NUSE 123 CENTRAL BACHUE CL 79 N° 101-47, CON ÁREA DE INTERVENCIÓN DE 1095.64 M2, EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCIÓN(ES): CL 80 A 101 47 (ACTUAL), MATRICULA INMOBILIARIA N° 050C1521759 - CL 19 101 47 (ANTERIOR) - MANZANA: 9 URBANIZACIÓN: BOCHICA, LOCALIDAD ENGATIVA, TITULAR(ES): EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BOGOTÁ S.A. E.S.P. NIT/CC: 899999115-8 REP. LEGAL: OSCAR IVAN MAYA HOYOS CC. 9855317, CONSTRUCTOR RESPONSABLE: JAURREGUI LEONCIO HERNAN (DÉDULA: 19396912 MATRÍCULA: 25202-10915 DE CND). CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS BÁSICAS:

(...)

2.1 USOS

DESCRIPCIÓN DE USO

pág. 1





SERVICIOS URBANOS BÁSICOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE TRANSPORTE. (...)

En este sentido, y teniendo como referencia que la edificación existente desarrolla el uso de los Servicios Urbanos Básicos – Servicios Públicos y de Transporte en vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004 y que estos usos únicamente tenían como escala o cobertura del uso aplicable (URBANO ó METROPOLITANO) según Cuadro Anexo 2 del Decreto Ibidem “CUADRO INDICATIVO DE CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO”, el Sistema del Cuidado y Servicios Sociales del Decreto 555 de 2021, entre otros, define lineamientos sobre la **Permanencia y desarrollo del suelo dotacional** en los siguientes términos:

“Artículo 175. Permanencia y desarrollo del suelo dotacional. Se entienden permanentes en suelo urbano, el área de funcionamiento y prestación del servicio de los equipamientos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

1. Equipamientos existentes de escala urbana o metropolitana en los términos definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas reglamentarias existentes a la entrada en vigencia del presente Plan.
2. Los predios señalados como institucionales por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 en los cuales existan equipamientos en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Plan.
3. Los equipamientos tipo 2 y 3 que a futuro se destinen 100% a usos dotacionales.

La condición de existencia hace referencia a que los predios cuenten con edificaciones construidas a la entrada en vigencia del presente Plan destinadas al uso dotacional, lo cual podrá ser verificado mediante certificación catastral que expida la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, elementos fotográficos, planimétricos y otros tipos de soporte que permitan determinar dicha condición”.

De manera complementaria a la permanencia, en el predio donde se localiza el equipamiento existente, se pueden aplicar las disposiciones del artículo de “Condiciones de mezcla de uso en predios en edificaciones con uso dotacional” del presente Plan, y hacer edificaciones aisladas con usos diferentes al del equipamiento, siempre que:

a. Se mantenga al menos el área construida o índice de construcción del equipamiento existente, y las áreas libres necesarias para el funcionamiento de la actividad propia del equipamiento existente, tales como patios, canchas, plazoletas, áreas de parqueo, entre otros, según sea definido en el estándar de calidad espacial, siempre que el Distrito no requiera el equipamiento existente, o parte de este, para otro uso dotacional o proyecto de utilidad pública o interés social. Lo anterior será certificado por la Secretaría Distrital de Planeación, previa consulta a la entidad que pertenezca el servicio que predomine, en una proporción de al menos el 70% del área construida existente, contando para ello con un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, y conforme a la reglamentación que expida para el efecto la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan.

Las condiciones de edificabilidad aplicables a la totalidad del predio, en este caso, serán las definidas por el tratamiento de renovación urbana, salvo que se trate de un predio urbanizable no urbanizado en cuyo caso aplicarán las normas del tratamiento de desarrollo, las cuales serán aplicables en el marco del licenciamiento urbanístico.

- b. Haga parte de un nodo de equipamiento, al interior de los cuales se podrá reorganizar sus áreas libres y ocupadas, y las prestaciones de los servicios, así como no tendrán índice de ocupación o de construcción, siendo la edificabilidad la resultante de la optimización del suelo que se requiera.
- c. Se garantice el acceso directo al equipamiento que permanece, desde el espacio público.
- d. En el área que no se requiere para el funcionamiento del equipamiento existente se deben aplicar las normas del área de actividad y tratamiento urbanístico asignado en el presente Plan, en cuyo caso el área de terreno se entiende como el área resultante luego de descontar el área que ocupa el funcionamiento y prestación del servicio del equipamiento objeto de la permanencia.

En el caso que el Distrito no requiera la totalidad o parte del equipamiento objeto de la obligación de permanencia, y se requiera liberar completamente la condición, se permite, a solicitud del interesado y a





CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0398

través de la Secretaría Distrital de Planeación, el traslado de esta obligación a un sector de la ciudad receptor de soportes territoriales. El traslado será equivalente a la aplicación de la siguiente fórmula:

Área de construcción a trasladar = $C1 * 1,2$

Dónde: C1 es igual a la sumatoria del área de construcción y del área de funcionamiento de equipamiento a trasladar.

La forma de cumplimiento de dicho traslado podrá hacerse en construcción en zonas de cesión para equipamientos no construidas, de acuerdo con la anterior fórmula; o en dinero, teniendo en cuenta la siguiente fórmula:

Pago Compensatorio = $(C1 * V1) * 1,2$

Dónde: C1 es igual a la sumatoria del área de construcción y del área de funcionamiento de equipamiento.

V1 es igual al Valor de referencia del metro cuadrado (m2) de construcción de equipamiento.

Parágrafo 1. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan, la Secretaría Distrital de Planeación establecerá el procedimiento para realizar el traslado a que hace referencia el presente artículo.

Parágrafo 2. Las condiciones de recepción de los metros cuadrados a compensar serán establecidas mediante reglamentación posterior expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

Parágrafo 3. Se exceptúa de la condición de permanencia a los equipamientos existentes en predios con declaratoria individual de bien de interés cultural, en los cuales podrá haber mezcla libre de los usos según la correspondiente autorización de la autoridad de patrimonio.

Parágrafo 4. En planes parciales de renovación urbana se podrá reconfigurar, manteniendo como mínimo, el área del equipamiento existente y sus áreas de funcionamiento.

Parágrafo 5. A los equipamientos localizados en suelo de protección no les aplica la condición de permanencia del presente artículo y se rigen por las normas de la Estructura Ecológica Principal.

Parágrafo 6. No tendrá condición de permanencia la Reclusión de Mujeres "El Buen Pastor" ni el Centro Penitenciario de Mediana Seguridad La Modelo – CPMSBOG, así como los suelos señalados, que operen o que vayan a operar como infraestructura de la Estructura Funcional y del Cuidado.

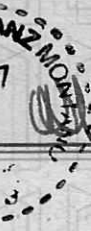
Parágrafo 7. La ampliación del complejo carcelario y penitenciario metropolitano de Bogotá – La Picota, no estará sujeta al cumplimiento de cargas urbanísticas. Sus condiciones de ocupación, implantación y mitigación de impactos serán definidas por las Secretarías Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia y Distrital de Planeación en coordinación con el Gobierno Nacional.

Parágrafo 8. Las condiciones de permanencia y desarrollo aplicables a los equipamientos de seguridad y defensa del orden nacional de que trata este artículo serán definidas por el Ministerio de Defensa Nacional, las Fuerzas Militares y la Policía Nacional, según corresponda, de manera concertada con el Distrito Capital.

Parágrafo 9. Las condiciones de permanencia y desarrollo de las que trata este artículo no aplican a elementos de Infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros que hubiesen sido señalados institucionales en tanto no se consideran equipamientos, ni a los que a futuro se construyan.

Parágrafo 10. En el marco del desarrollo de un nodo de equipamiento se podrá reorganizar sus áreas libres y ocupadas indistinto de las condiciones de permanencia señaladas en este artículo, así como los equipamientos que incluye no tendrán índice de ocupación o de construcción, siendo la edificabilidad la resultante de la optimización del suelo que se requiera." (Lo resaltado con negrita fuera de texto)

Así las cosas y en relación con lo expuesto, el predio presenta condición de PERMANENCIA Y DESARROLLO DEL SUELO DOTACIONAL, y su desarrollo quedará supeditado al pronunciamiento por parte de la Secretaría Distrital de Planeación en el marco del Certificado que se expida, conforme al artículo 175 de l decreto distrital 555 de 2021.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0398

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO