Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-02-21 12:06:49
Salida V.U.R No: 24-3-03508
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3240496

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-0496

Bogotá D.C., febrero 19 de 2024

21 FEB 2024

Señores:
CENTRO COMERCIAL SANTAFE PROPIEDAD – HORIZONTAL
ATN; ANDRÉS AUGUSTO HERNANDEZ GÓMEZ
Representante Legal
ohans.peralta@centrocomercialsantafe.com; gcia@centrocomercialsantafe.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA CU3-24-0496**
DIRECCIÓN:	**CL 185 45 03**
URBANIZACIÓN:	**CENTRO COMERCIAL AK. 13 N° 183 35/65/95**
LOCALIDAD:	**SUBA**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, me permito informarles 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 Britalia, Tratamiento Consolidación, en Área de Actividad Estructurante Receptora de Vivienda de Interés Social, con frente o costado a Malla Vial Arterial Construida y se encuentra en la manzana comercial conforme a la Resolución 1975 de 2022 *"Por el cual se adopta la cartografía temática que contiene las manzanas comerciales previstas en proyectos urbanísticos aprobados"*.

Ahora bien, sobre su consulta particular asociada a la viabilidad para la modificación de licencia de construcción en sótano uno (243 celdas de parqueo) para habilitarlas como Áreas Comunes de Equipamiento Comunal, entendiendo además que, esto no implica ubicar metros cuadrados de ventas, no genera nuevos cupos de estacionamiento ni el incremento de las áreas de equipamiento comunal como exigencia. Adicionalmente, los estacionamientos resultantes después de la intervención, para el Centro Comercial Santafé, seguirán cumpliendo con el mínimo exigido por la Secretaría Distrital de movilidad, con los decretos reglamentarios del POT vigentes y con la ley 675 de 2001.

En este sentido y de conformidad con lo establecido en el Decreto 1203 del 12 de Julio de 2017, "*Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones*", **LA MODIFICACIÓN DEL SÓTANO UNO**, vinculado esto, dentro de las actuaciones de los Curadores Urbanos denominada **Licencia de Construcción, en la modalidad de MODIFICACIÓN,** dicha licencia debe ser tramitada ante la Curaduría Urbana siguiendo los lineamientos y disposiciones del Decreto 1077 de 2015 y de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

> ***"Artículo 4°.*** *Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario número 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*
>
> ***Artículo 2.2.6.1.1.7.*** *Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*
>
> *(...)*
>
> 3. ***Adecuación.*** *Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original."*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA

(...)

CUMPLIMIENTO DEL COMPONENTE URBANO PARA EL DESARROLLO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN

El Capítulo 1, numeral 1.11 del Anexo 5 adoptado por Decreto Distrital 603 del 28 de diciembre de 2022 *"Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto distrital 555 de 2021"* regula las diferentes actuaciones de las edificaciones, en este caso para la intervención de modificación, en los siguientes términos:

APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES

La siguiente regulación complementa lo dispuesto en los artículos 262 y 263 del Decreto Distrital 555 de 2021:

ASPECTOS NORMATIVOS	MODIFICACIÓN
Limitantes Generales de Altura	Aplica norma común (Ver CAP.1, 1.2.1., A.). **N/A**
Altura Máxima de las Edificaciones	Aplica norma común (Ver CAP. 1, 1.2.1., B. - Ver art. 262 del DD 555/21). **N/A**
Altura En Terrenos Inclinados	Aplica norma común (Ver 1.2.1.3.). **N/A**
Alturas Por Piso	Altura mínima libre por piso: La existente.
Alturas En Predios Urbanizados No Edificados. Une	No aplica
Antejardines	(Ver CAP 1, 1.2.2., A). **N/A**
Aislamientos Posteriores	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Aislamientos Laterales	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Aislamientos Entre Edificaciones	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Retrocesos Contra Espacio Público	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Patios	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Voladizos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Cubiertas	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Rampas Peatonales y Escaleras	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Sótanos y Semisótanos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos. VER NUMERAL 1 DEL PRESENTE DOCUMENTO.
Cerramientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Equipamiento Comunal Privado	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos. VER NUMERAL 2 DEL PRESENTE DOCUMENTO.
Loteo y subdivisiones	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Englobes	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Cesiones Para Espacio Público	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Áreas Privadas Afectas Al Uso Público	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Estacionamientos	Mantiene derechos adquiridos de licencias anteriores o reconocimientos.
Cuartos De Acopio	No aplica.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO

Usos	No se permite el incremento de unidades de uso cuanto éste no este permitido.
Acciones De Mitigación	No aplican.
Cargas Urbanísticas	No aplican.

1. SÓTANOS

En predios sujetos a los tratamientos de Consolidación se permiten sótanos.

Los sótanos cuentan con la siguiente regulación:

Se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO Y OTROS ESPACIOS NECESARIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**.

2. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP

Áreas que se pueden contabilizar como ECP	Áreas que no se pueden contabilizar como ECP
• Antejardines • Zonas verdes • Plazoletas • Áreas de disfrute para la comunidad • Áreas de acondicionamiento físico • Salones comunales • Áreas de estar • Áreas de administración y porterías • Baños públicos o comunales • Depósitos de uso común • El porcentaje restante de destinación del equipamiento comunal privado, puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.	• Áreas de estacionamientos y circulación vehicular • Cuartos de bombas o de mantenimiento • Subestaciones eléctricas • Cuartos de acopio • Depósitos privados • Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas

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

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com