



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-24-3898

Bogotá D.C., agosto 20 de 2024

Señor:
CONSTRUCTORA URBANA SAN RAFAEL S.A.
FREDDY MANUEL CASTRO PARDO
freddycastropardo@gmail.com
La Ciudad

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA

Fecha: 2024-08-26 12:20:12

Salida V.U.R No: 24-3-18910

No. Folios: 1

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 3243898

26 AGO 2024

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA N° CU3-24-3898**
DIRECCIÓN: **KR 54 D 135 00**
BARRIO: **SAN JOSÉ DEL PRADO**
LOCALIDAD: **SUBA**

Respetado Señor:

En atención a su solicitud, mediante la cual formula una serie de interrogantes acerca del predio ubicado en la KR 54 D 135 00 con CHIP AAA0119NKS, nos permitimos dar alcance en el orden por usted requerido de la siguiente manera:

1. "Cuál es el marco normativo aplicable del acto administrativo 11001-5-23-1048 teniendo en cuenta que el mismo tiene vigencia hasta el 22 de marzo de 2026."

Respuesta.

El Acto Administrativo 11001-5-23-1048 con fecha de ejecutoria del 22 de marzo de 2023, como indica en el subnumeral 1.1 del numeral 1 MARCO NORMATIVO corresponde a POT- DECRETO 190/2004, Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 24 Niza, reglamentada por el Decreto Distrital 175 del 31 de mayo de 2006, modificado por el Decreto 368 del 30 de octubre de 2008, Sector Normativo 9, Subsector de Usos y de Edificabilidad Único, Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial, Tratamiento Desarrollo.

En estos términos, el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre 2021 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones", a la letra dice:

"ARTÍCULO 6. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.1 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.





Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Parágrafo 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga.

Parágrafo 2. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. Tratándose de la expedición de licencias de construcción sobre áreas útiles de las licencias de parcelación o urbanización, se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya."

(Lo resaltado con negrita fuera de texto)

2. "Cuál es el procedimiento para solicitud de las etapas subsiguientes aprobadas en el acto administrativo 11001-5-23-1048."

Respuesta.

En estos términos, el artículo 10 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre 2021 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones", a la letra dice:

"ARTÍCULO 10. Modifíquese los numerales 1, 7 y 8, y los parágrafos 2 y 6 y adiciónese el parágrafo 7 al artículo 2.2.6.1.1.7 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, los cuales quedarán así:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

(...)

7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción. No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

8. Reconstrucción. Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones. En la reconstrucción se deberá dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia y accesibilidad, y se efectuará sin perjuicio de las disposiciones de conservación de bienes de interés cultural.

(...)

Parágrafo 2. Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.



La norma urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

(...)

Parágrafo 6. Cuando en las licencias de construcción se apruebe la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de la licencia y en tales andenes se deban ejecutar obras para prevenir, mitigar, corregir o compensar impactos sobre la movilidad peatonal definidas en el estudio de tránsito a que hace referencia la Resolución expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto, se deberá incluir el diseño de dichas obras en el plano de reconstrucción o rehabilitación de andenes.

Parágrafo 7. La licencia de construcción en bienes o sectores de interés cultural y en su área de influencia solo se podrá expedir cuando se aporte la autorización de intervención aprobada por la autoridad competente. En todo caso, se deberán atender las condiciones establecidas en el plan de manejo y protección de sector urbano declarado Bien de Interés Cultural o en el acto de declaratoria."

(Lo resaltado con negrita fuera de texto)

Así las cosas, el artículo 10 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre 2021, establece el procedimiento para la solicitud de las etapas aprobadas en el acto administrativo 11001-5-23-1048.

3. "El fundamento para la expedición del acto administrativo 11001-5-23-1048 corresponde a los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004, como se indica en el numeral 6 precisiones, cual es la volumetría permitida y usos."

Respuesta.

Para determinar la volumetría permitida debemos aclarar que el acto administrativo 11001-5-23-1048 en su numeral 6 PRECISIONES su fundamento para la expedición del mismo corresponde a los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004, donde el artículo 178 y 179 a la letra dice:

Artículo 178. Delimitación de las reservas viales para efectos de constituir futuras afectaciones.

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definir con detalle las zonas de reserva vial, señalarlas sobre la cartografía oficial, y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente.

Parágrafo 1. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) adelantará los estudios para definir y precisar las reservas y afectaciones viales producidas por el sistema vial a que hace referencia el presente artículo. Para llevar a cabo estos estudios, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) cuenta con un plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha de aprobación del presente Plan.

(Art. 159 del Decreto 619 de 2000).

Parágrafo 2. Los trazados viales, establecidos mediante reservas, se señalarán en la cartografía oficial del DAPD con el objeto de informar a la ciudadanía y servir de base para que las entidades ejecutoras puedan iniciar procesos de afectación o de adquisición de los inmuebles incluidos en las mismas.

Las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades.

(Adicionado por el artículo 137 del Decreto 469 de 2003).

Artículo 179. Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva.

Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana.

J. MONTAÑO



(Art. 160 del Decreto 619 de 2000, modificado por el art. 138 del Decreto 469 de 2003).

(Sublíneas fuera de texto)

Así las cosas, para la consulta de volumetría el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece cuales son las normas aplicables para los desarrollos arquitectónicos se acojan a **los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo.**

Por otro lado, las circulares 003 y 008 de 2005, otorgan orientación en la aplicación de los artículos 178 y 179 de Decreto 190 de 2004, en los siguientes términos:

CIRCULAR 003 DE 2005

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 003 del 7 de marzo de 2005 expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, los curadores urbanos deben informar acerca de tales solicitudes a las entidades encargadas de la ejecución de las obras, con el fin de que se hagan parte dentro de dicho proceso en los términos del Decreto nacional 1077 de 2015 y, si es del caso, se proceda al perfeccionamiento del proceso de afectación de que tratan los artículos 447 y siguientes del Decreto Distrital 190 de 2004.

CIRCULAR 005 DE 2005

(...)

5) USOS TEMPORALES EN RESERVA VIAL:

En aplicación del artículo 179 del decreto 190 de 2004 (Compilación POT), los usos temporales para los predios que contengan zonas de reserva, deben corresponder a los usos permitidos en el sector normativo respectivo, dado que la aplicación de este artículo está supeditada a las definiciones de la normatividad urbanística especificada en las Unidades de Planeamiento Zonal.

Cuando se ejecute la vía cuya demarcación originó las zonas de reserva, los predios que queden con frente a la misma, podrán desarrollar los usos establecidos para los sectores o subsectores colindantes con esas vías, según el cuadro de usos de la respectiva UPZ."

(Lo resaltado fuera de texto)

Entendido esto, la unidad de planeamiento zonal (UPZ) 24 NIZA no otorgó regulación de usos para el sector normativo donde se localiza el predio (Sector normativo 9), siendo aplicable lo dispuesto por el artículo 32 del Decreto Distrital 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital", que a la letra dice:

"ARTÍCULO 32. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto."

(Lo resaltado fuera de texto)

A continuación, se relacionan los usos aplicables al predio ubicado en Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial:

Cuando un proyecto urbanístico o plan parcial se encuentre en área de Actividad Urbana Integral - Zona Residencial, los usos diferentes al residencial deberán ser complementarios al uso residencial y no podrán superar el 35% del área útil del proyecto urbanístico.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-24-3898

Los usos distintos al residencial podrán mezclarse espacialmente con los usos residenciales, siempre y cuando se mantenga la proporción máxima de 35% sobre el área total de construcción.

En los predios que se ubiquen en áreas urbanas integrales, se podrán desarrollar los usos señalados a continuación cumpliendo con las siguientes condiciones:

ZONA	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS	
	Permitidos	Condiciones:	Permitidos	Condiciones:
AREA URBANA INTEGRAL - ZONA RESIDENCIAL	Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal. Servicios Urbanos básicos de escala zonal	Intensidad: Hasta 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto. Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Funcionamiento: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.	Equipamientos colectivos y recreativos de escala urbana y metropolitana. Servicios Urbanos básicos de escala urbana y metropolitana	Intensidad: Hasta 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto. Localización: Sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. El plan de implantación podrá restringir la localización en vías de la malla vial local. Funcionamiento: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Se permite mediante plan de implantación. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.
	Comercio y servicios personales de escala vecinal. Comercio y servicios personales de escala zonal. Servicios empresariales de escala urbana y zonal. Servicios personales de escala urbana.	Intensidad: Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto. Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Funcionamiento: Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m ² , o en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m ² de construcción. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destino única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano. Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destino única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.	Comercio de escala urbana y metropolitana. Servicios automotrices y venta de combustibles.	Intensidad: Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto. Localización: Las estaciones de servicios sobre vías de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa específica sobre la materia y la Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural. El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V-0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo N° 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por una vía local existente o proyectada. Funcionamiento: Se permite mediante plan de implantación. Estaciones de servicio cuando se exija según reglamentación. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Las estaciones de servicio pueden hacer parte del comercio urbano o metropolitano. El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de mínimo 1.5 HS.

NOTAS GENERALES:

De conformidad con el artículo 12 del decreto 1203 de 2017, 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. Es de resaltar que según lo estipulado en el parágrafo del artículo 242, del Decreto Distrital 555 de 2021 "Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia".

Este concepto 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.