Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-11-15 07:33:53
Salida V.U.R No: 24-3-24789
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3245074

CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-24-5074

Bogotá D.C., noviembre 01 de 2024

15 NOV 2024

Señores:
ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO ALMAVIVA S.A.
arq.angelahiguera@gmail.com
Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-24-5074**
DIRECCIÓN: **KR 106 15 A 25 INT 1 – 2 – 3 - 4**
URBANIZACIÓN: **AGRUPACIÓN ZONA FRANCA DE BOGOTÁ**
LOCALIDAD: **FONTIBÓN**

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 Fontibón, Tratamiento de Consolidación, en Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos, con frente o costado a Malla Vial Intermedia.

En relación con su consulta específica e invocando las Situaciones Jurídicas Consolidadas de que tratan los artículos 593 y 594 del Decreto 555 de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*" y el parágrafo 4 articulo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*", se da alcance en el orden por usted requerido a los componentes de **ALTURAS** y **ESTACIONAMIENTOS** en los siguientes términos:

Los artículos 593 y 594 del Decreto 555 de 2021, indican:

> ***"Artículo 593. Situaciones jurídicas consolidadas**. Los actos administrativos de contenido particular y concreto que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. Las normas urbanísticas definidas en el presente Plan respetarán situaciones jurídicas consolidadas de contenido particular y concreto, y se aplicarán sin perjuicio de los derechos de construcción y desarrollo autorizados en las licencias urbanísticas y actos administrativos de legalización urbanística debidamente expedidos y ejecutados, atendiendo a la Constitución y la Ley.*
>
> ***Artículo 594. Solicitudes de licencias urbanísticas y reconocimientos.** Las normas consignadas en el presente Plan, respecto de las licencias urbanísticas, se aplicarán teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:*
>
> *1. Las solicitudes de actos de reconocimiento y licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades así como el reconocimiento de edificaciones existentes, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma, como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.*
>
> ***2. Tratándose de licencias urbanización, de conformidad con el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, sus titulares tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:***
>
> *a. Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y reurbanización o de la licencia de parcelación o;*
>
> ***b. Que el titular de la licencia de urbanización haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.***

3. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

4. De conformidad con el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, los proyectos de construcción por etapas, para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, se someterán a la reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

5. Las solicitudes de actos de reconocimiento y de licencias urbanísticas, en sus diferentes clases y modalidades, que se radiquen con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan, serán tramitadas y resueltas con base en las disposiciones adoptadas en el presente plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen."

(Lo resaltado fuera del texto original)

Entendido esto, con respecto a la **ALTURA MÁXIMA PERMITIDA,** se formulan las siguientes inquietudes:

INQUIETUD 1

- *"Nos podemos acoger a lo que dicta la norma original, es decir, tendríamos una altura que se desarrolla dentro del máximo permitido por el concepto de aeronáutica?"*

Respuesta

Al respecto la Resolución 0714 del 23 de mayo de 1994 *"POR LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO INDUSTRIAL DE COBERTURA METROPOLITANA DENOMINADO AGRUPACIÓN ZONA FRANCA DE BOGOTÁ",* otorgada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaria Distrital de Planeación, indica en el ARTICULO 5°, numeral 5.5 VOLUMETRIA, lo siguiente:

a. *"Altura: La permitida por el Departamento Administrativo de Aeronáutica Civil, para lo cual al solicitar la Licencia de construcción respectiva deberá presentar la correspondiente certificación de dicho Departamento."*

INQUIETUD 2

- *"En caso de tener que aplicar el compendio interno de la zona franca, podríamos interpretar que la altura de los 12 metros se aplican únicamente a la altura de la nave industrial, es decir, que esta altura partiría del nivel 0 propuesto, que en este caso sería una placa aérea de 1.5 metros de alto para salvar el riesgo por inundación, así mismo, sería hasta el nivel estructural de la cubierta, sin contar sobrerecorridos, ductos, equipos, tanques y antenas."*

Respuesta

Entendido que el COMPENDIO DEL REGLAMENTO DE OPERACIÓN Y CONVIVENCIA Y NORMAS INTERNAS DE LA COPROPIEDAD ZONA FRANCA DE BOGOTÁ hace parte del Reglamento de Propiedad Horizontal conforme a escritura pública N° 3485 del 10 de junio de 1994 de la notaría quinta del circulo de Bogotá, y que conforme al numeral 9, artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021 "*Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes*" los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán aportar copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, **según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas.**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

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

CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-24-5074

Dado que es necesario aplicar conjuntamente el CERTIFICADO DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE AERONÁUTICA CIVIL y el COMPENDIO DEL REGLAMENTO DE OPERACIÓN Y CONVIVENCIA Y NORMAS INTERNAS DE LA COPROPIEDAD ZONA FRANCA DE BOGOTÁ para definir la altura permitida, este último documento establece en su numeral 5° que, independientemente del tipo de obra de construcción, el interesado deberá presentar al **Administrador de la Copropiedad un anteproyecto del diseño arquitectónico**. En dicho anteproyecto, podrán formularse y ponerse a consideración de este órgano de control de la Agrupación Zona Franca de Bogotá las alturas adicionales a los 12.0 metros para elementos como sobrerecorridos, ductos, equipos, tanques y antenas, y se especifica que, en este caso, el nivel 0.00 debe tomarse desde la placa aérea de 1.50 m.

Finalmente, sobre los **ESTACIONAMIENTOS** se formulan las siguientes inquietudes:

INQUIETUD 1

- *"En la norma para el uso "industria" se debe prever 1 estacionamiento por cada 120 m² de área construida. ¿Se debe contabilizar sobre el área total construida? O se puede descontar las áreas que no generan uso de estacionamientos, ¿Cómo circulaciones, puntos fijos y cuartos técnicos?"*

Respuesta

En este sentido, estos predios se desarrollaron con fundamento a la Resolución 0714 del 23 de mayo de 1994, ubicando a la Agrupación en área con tratamiento Especial de Incorporación del área Suburbana de expansión del Distrito Capital definida en el **Acuerdo 6 de 1990 y reglamentado por el Decreto 395 del 16 de julio de 1993.**

Así las cosas, y de conformidad con la resolución 0714 de 1994 el uso **Industrial** presenta la siguiente exigencia de estacionamientos:

Privados	Uno (1) por cada 120.0 m2 de **área construida.**
Públicos	Uno (1) por cada 5 estacionamientos privados que se prevean.
Vehículos pesados	Serán definidos de acuerdo al tipo de Industria.

En estos términos y para efectos de establecer el **área construida** a la que hace mención la resolución 0714 de 1994, el cuadro anexo 1 del Decreto 321 del 29 de mayo de 1992 "*Por el cual se dictan normas generales para los Estacionamientos de servicio al público, tal como lo establece el literal B del Artículo 460 del Acuerdo 6 de 1990*" , otorga una equivalencia al término CONSTRUIDO como **Área Total Construida en el uso.** En este sentido y para el caso que nos ocupa, el Glosario del Acuerdo 6 de 1990 (Norma que sirvió de base para la aprobación de la resolución 0714 de 1993), lo define en los siguientes términos:

> *"**Área neta construida en un uso:***
>
> ***Para efectos del cálculo del área exigida en** equipamiento comunal y **estacionamientos**, es la resultante de descontar del área total construida, en la edificación o agrupación, **las áreas destinadas a otros usos**, el equipamiento comunal, estacionamientos, circulaciones, escaleras, columnas, muros, ductos y demás zonas comunes, así como los muros que le sirven de perímetro"*

(Lo resaltado fuera de texto original)

INQUIETUD 2

- *"Si el proyecto se desarrolla bajo las situaciones jurídicas consolidadas aplicando la norma original, ¿podría aplicar solamente la obligación de estacionamientos del decreto 555 de de 2021? O debe aplicar la obligación de*

estacionamientos de la norma original."

Respuesta

La regulación establece que "...***sus titulares tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanización***...", sin mencionar que pueda ser aplicable disposiciones que a futuro modifiquen componentes de estacionamientos. Entendido esto, viable tomar únicamente la exigencia de los estacionamientos reglamentados por el Decreto Distrital 555 de 2021.

La regulación establece que "...***sus titulares tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanización***...", sin indicar que puedan aplicarse disposiciones futuras que modifiquen componentes de estacionamientos. Bajo esta premisa, no es viable considerar únicamente la exigencia de estacionamientos reglamentados por el Decreto Distrital 555 de 2021.

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.