CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-09-27 08:14:37
Salida V.U.R No: 24-3-21471
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3244442

CONCEPTO DE USO CU3-24-4442

Bogotá D.C., septiembre 24 de 2024

Señores:
SETPOINT SAS
martingrvg@gmail.com
La Ciudad

27 SEP 2024

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-24-4442**
DIRECCIÓN: **CL 21 1 77**
BARRIO: **LAS AGUAS**
LOCALIDAD: **SANTA FE**

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 Centro Histórico, Tratamiento de Renovación – Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB) y hace parte del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triangulo de Fenicia*", Adoptado mediante Decreto Distrital 420 del 2014, modificado por el Decreto 421 de 2017 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia", ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones",* localizando al predio en la Unidad de Actuación Urbanística UAU 02, según Plano N° 2 de 2, "*Proyecto urbano*"

Al respecto el artículo 112 de la Resolución 0088 del 06 de abril de 2021 "*Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional*", establece:

> ***"Artículo 112. Articulación con otros PEMP y otros instrumentos adoptados o en proceso de formulación.*** *Para garantizar la articulación armónica entre instrumentos existentes y en proceso de formulación se deberán seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Los PEMP de Bienes de Interés Cultural distrital y nacional adoptados a la fecha de entrada en vigencia de la presente resolución, continuarán vigentes con su norma adoptada tanto en el área afectada como en la zona de influencia.*
>
> *2. De acuerdo con el Decreto 1080 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en el caso que se requiera la adopción de un PEMP para los bienes de grupo arquitectónico, el mismo deberá ajustarse a lo dispuesto en el PEMP – CHB y no requerirá definición de zona de influencia al estar incluido en el ámbito PEMP – CHB. Los cambios en la asignación de niveles permitidos de intervención que se deriven de nuevos estudios de valoración deberán someterse a los procedimientos y requisitos establecidos por el Ministerio de Cultura.*
>
> *3. **Los instrumentos de planificación complementaria del POT del nivel distrital para áreas o predios dentro del ámbito del PEMP – CHB, como planes parciales**, planes de regularización y manejo, planes de implantación, planes directores, entre otros, **que se encuentren adoptados antes de la entrada en vigencia del presente plan continuarán vigentes y aplicarán las condiciones normativas allí establecidas.***
>
> *4. **En caso de modificación de los instrumentos de que trata los numerales anteriores, dichos cambios deberán acoger lo establecido en la presente resolución manteniendo sus condiciones patrimoniales**."*

(Sublineas y negrita fuera de texto)

Por otro lado, el predio se encuentra al interior de la delimitación de desarrollo prioritario de la U.A.U. N° 2 del Plan Parcial "Triangulo de Fenicia" Previsto por el Decreto 275 del 14 diciembre de 2020. Al respecto, los Artículos 6 y 9 del mencionado Decreto, indica:

> ***"Artículo 6º- REGLAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.*** *De conformidad con lo previsto en el artículo 59 del Decreto Distrital 420 de 2014, la Unidad de Actuación Urbanística n.° 2 se desarrollará mediante integración inmobiliaria, y su ejecución demanda desarrollar el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia" y sus modificaciones.*
>
> *(...)*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

CONCEPTO DE USO CU3-24-4442

> ***Artículo 9º- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.*** *Los predios enlistados en el artículo 3 del presente Decreto, no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la presente unidad de actuación. Conforme al artículo 76 del Decreto Distrital 420 de 2014, la entidad gestora deberá solicitar las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el mencionado acto administrativo y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya."*

en este sentido y teniendo como procedente que el predio se podría desarrollar únicamente mediante integración inmobiliaria, el uso de **CLUB DE PÁDEL** clasificado este como **dotacional - equipamiento colectivo recreativo**. se deberá estructurar en el marco de una única licencia urbanística a efectos de dar cumplimiento con los dispuesto por el decreto 275 de 2020.

Hay que tener presente que, para efectos de obtener las correspondientes licencias urbanísticas, los artículos 58 y 59 del Decreto 420 de 2014, a la letra indican:

> ***"Artículo 58. Procedimiento para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.***
> *La adopción de Unidades de Actuación Urbanística solo será obligatoria cuando la totalidad de los propietarios de los inmuebles incluidos en la delimitación preliminar contenida en el presente decreto, no estén de acuerdo en solicitar una única licencia de urbanización.*
>
> *Para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se deberá dar cumplimiento al procedimiento establecido en Ley 388 de 1997, reglamentada por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, o las normas que los adicionen, modifiquen o complementen. Su ejecución se orientará según las reglas establecidas en el presente Decreto y a los correspondientes Actos de Delimitación.*
>
> ***Artículo 59 Unidades de Actuación Urbanística.***
> *Las Unidades de Actuación Urbanística del presente Plan Parcial se desarrollarán mediante integración inmobiliaria, y su ejecución demanda desarrollar el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el presente Decreto, y especialmente de aquellas relativas a las reglas de reparto de cargas y beneficios y de compensación entre unidades.*
>
> *Para tal fin, son etapas para la ejecución de la unidad de actuación urbanística: (1) la definición de las bases para la actuación urbanística, (2) la constitución de la Entidad Gestora, (3) trámite de la integración inmobiliaria y (4) la consecución de licencias de urbanización y construcción, así como las demás actuaciones que le sean conexas."*

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. **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".*

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 fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA