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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 23/04/2025 3:19:50 p. m.
Salida VUR No: 25-3-08223
Concepto: 252048
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 23 ABR 2025

Señores:
CM COMMERCIAL MANAGEMENT SAS
gestionproyectos70@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-2048**

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 presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 16 A ESTE 42 24 SUR	**CHIP**: AAA0004FRRU

LOCALIDAD: SAN CRISTOBAL	**URBANIZACIÓN:** MORALVA
UPL: SAN CRISTÓBAL	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)		**Zona:** Receptora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a malla vial arterial construida o malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Mejoramiento Integral (MI/3)

Por otro lado, el predio se encuentra en amenaza alta y media por movimientos de remoción en masa, al respecto el artículo 22 del Decreto 555 de 2021, indica:

*"**Artículo 22. Procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa e inundación**. Previo al proceso de desarrollo de actuaciones urbanísticas, el interesado deberá adelantar los estudios detallados de riesgo en los predios ubicados en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación, acorde con los términos de referencia establecidos para cada tipo de amenaza, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya. Dichos estudios determinarán la viabilidad o no de continuar con el proceso de licenciamiento, así como las medidas de mitigación del riesgo que permitan la disminución de la amenaza y/o el nivel de riesgo.*

***Parágrafo 1.** Para las áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, los estudios detallados de riesgo se elaborarán con base en los términos de referencia establecidos por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER en la Resolución 110 de 2014 del IDIGER o la norma que la modifique o sustituya, considerando como mínimo el área de influencia de los movimientos en masa potenciales y activos que puedan generar riesgo.*

El IDIGER emitirá concepto sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia; en todo caso, la responsabilidad por los resultados de los estudios y la implementación de las medidas de mitigación establecidas en dichos estudios es del interesado en desarrollar el predio ubicado en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación. Los estudios deben considerar la evaluación de estabilidad de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes, además de lo definido en la Resolución 462 de 2017 del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que la modifiquen o sustituyan.

***Parágrafo 2.** Para el caso de inundación, el IDIGER elaborará los términos de referencia para el desarrollo de los estudios de riesgo detallados. En tanto se adoptan los términos de referencia para estudios de detalle por inundación, se deberá cumplir con las condiciones técnicas para la elaboración de estudios detallados de riesgo definidas en el artículo 2.2.2.1.3.1.4 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Y los responsables del desarrollo de procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en el marco de los estudios en mención, deberán establecer y analizar las alturas y velocidades del flujo en los escenarios de riesgo por inundación (desbordamiento, rompimiento) a los cuales se encuentra expuesto el sitio del proyecto u obra civil a desarrollarse, que*

permitan definir sistemas constructivos acordes; además de las medidas de protección y reducción de la vulnerabilidad de la infraestructura a las que pueda verse expuesta, conforme a lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, como parte integral de los Planes de Gestión del Riesgo de Desastres de Entidades Públicas y Privadas, y conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional 2157 de 2017 y el que lo modifique o sustituya".

Ahora bien y atendiendo su solicitud de manera particular, nos permitimos responder en el orden por usted requerido de la siguiente manera:

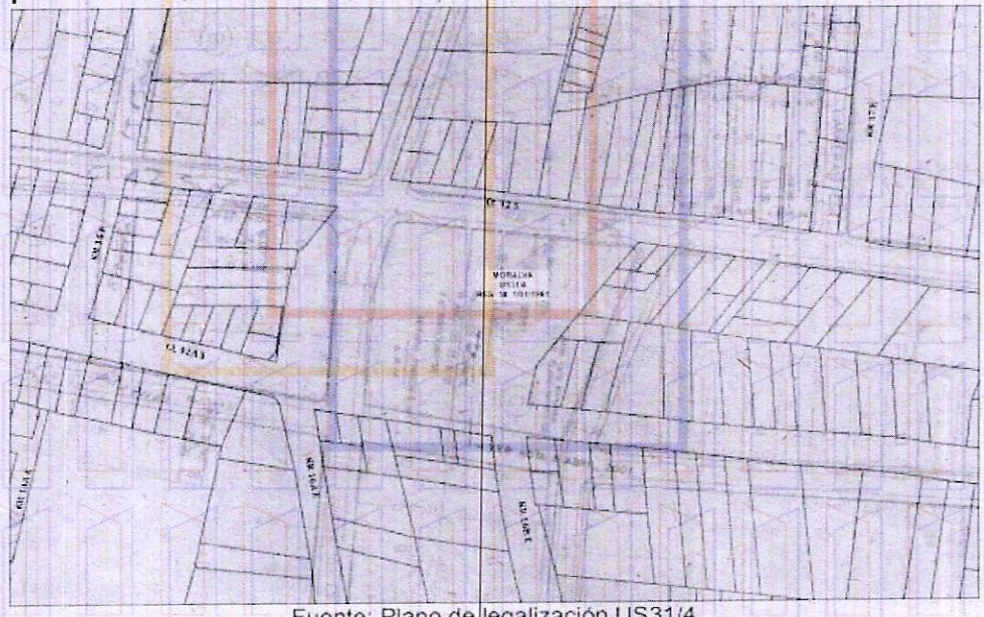
1. *"LOS PREDIOS MOTIVOS DE LA CONSULTA SE ENCUENTRAN EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL, ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD -AAP- RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS."*

Respuesta:

Esta respuesta se encuentra soportada en el análisis realizado por la Subdirección de Mejoramiento Integral de la Secretaría Distrital de Planeación con número de No. Radicación: 2-2024-73341 No. Radicado Inicial: 1-2024- 68244 No. Proceso: 2461694 Fecha: 2024-12-23, en relación con los antecedentes urbanísticos del predio, cuyo contenido se transcribe a continuación:

"Una vez revisada la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC de esta Secretaría y la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, se encontró que los predios con nomenclatura catastral KR16A Este 42 24 Sur (CHIP AAA0004FRRU, Área Aproximada: 3.182 m2) y CL 42 Sur 16A 35 Este (CHIP AAA0004FRSK, Área Aproximada: 243 m2), corresponden parcialmente a los lotes 1, 2 3, y 4 de la Manzana G del plano urbanístico US31/4 perteneciente al desarrollo "MORALVA", reconocido en el marco del Acuerdo 30 de 1961 "Por el cual se establece el procedimiento para la aprobación de los planos relacionados con las lotificaciones en el área del Distrito y se reglamenta la habilidad de las mismas". Posteriormente ambos predios (Manzana G) obtienen licencia de "Modificación de Loteo" con Plano Urbanístico US31/4-01 del Proyecto "URBANIZACIÓN MORALVA MANZANA G CARRERA 16A Este CALLE 42", (Resolución 0742 del 1996-06-12), sin ejecutarse en terreno. (Ver Imagen 1 y 2)"

Imagen 1



Fuente: Plano de legalización US31/4

Imagen 2



Fuente: Plano de legalización US31/4-01

Adicional a esto, el artículo 275 del Decreto 555 de 2021 (POT), en lo referente a la exclusión del tratamiento urbanístico de desarrollo, establece lo siguiente:

> ***"Artículo 275. Exclusión de la aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo**. No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo y se excluyen de las actuaciones de urbanización, aun cuando se les haya asignado este tratamiento en la cartografía del presente Plan:*
>
> *1. Las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.*
>
> *2. Las zonas en suelo de protección por amenaza alta no urbanizable y riesgo no mitigable según el presente Plan o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.*
>
> *3. Los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización o formalización urbanística.*
>
> ***4. Los predios que se hayan desarrollado por procesos de construcción o urbanización con fundamento en actos administrativos y que hayan cumplido con la totalidad de las obligaciones urbanísticas contenidas en dichos actos administrativos.***
>
> *5. Los predios ubicados en las zonas o barrios consolidados con edificaciones señalados en el Mapa N.° CU-5.3. "Sectores Consolidados" del presente Plan."*

(Lo resaltado fuera de texto)

Con base en los hechos expuestos, se concluye que el predio no debe ser considerado como suelo urbanizable no urbanizado. Por el contrario, el tratamiento urbanístico aplicable será el establecido en la UPL 20 San Cristóbal, correspondiente a **MEJORAMIENTO INTEGRAL.**

Ahora bien, en lo que respecta al Área de Actividad, el mapa CU-5.2 *"Áreas de Actividad – Usos del Suelo"*, que forma parte de la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial, define para el predio objeto de consulta un **ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS.**

2. *"ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 12 PISOS, OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICOEQUIVALENTE AL 25 % EN PREDIOS MAYORES A 2.000 M2HASTA 5.000 M2. OBLIGACIÓN DE CESIÓN PARA VIP DEL 20 % EN PREDIOS MAYORES A 2.000 M2."*

Respuesta:

Sobre la altura y obligaciones urbanísticos para predios sometidos al Tratamiento Urbanismo de Mejoramiento Integral, en artículo 338 del Decreto 555 de 2021 (PO), establece lo siguiente:

"Artículo 338.Altura máxima y cesiones de espacio público en actuaciones urbanísticas de obra nueva o ampliación en el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral. *La altura máxima y las cesiones de espacio público en actuaciones urbanísticas de obra nueva o ampliación en el tratamiento urbanístico de mejoramiento son las siguientes:*

		ALTURA MÁXIMA PERMITIDA / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ÁREA DE TERRENO
		mayor a 2.000 m2
Ancho de vía	***igual o mayor a 16***	***12***
	igual o mayor a 22	***12***
Sobreancho de andenes		*La condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana excluyendo los predios con edificaciones existentes de más de cinco (5) pisos.* *En todo caso, para alcanzar la altura máxima se debe garantizar la relación 2:1, entre la altura de la edificación y el perfil vial sobre el cual se desarrolla la fachada, desde el nivel de la vía sobre el cual se propone el proyecto. Se podrán generar sobreanchos de andén que pueden corresponder con la franja de circulación peatonal y/o la franja de paisajismo y resiliencia urbana, hasta completar el ancho de vía exigido para alcanzar la altura máxima permitida.* *Cuando la altura máxima establecida sea más de dos veces el ancho del perfil vial establecido para ampliación, el paramento de la edificación deberá retroceder a partir de la placa de cubierta del tercer piso, la distancia necesaria para alcanzar la relación 2:1 sin generar más de un retroceso en toda la edificación.* *El retroceso mínimo exigible a los predios en cada costado de la vía es la mitad del ancho total adicional requerido para configurar el ancho mínimo de perfil establecido en el presente plan.*
Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público		***25% del área del terreno para predios igual o mayor a 2000 m2 y hasta 5000 metros cuadrados.***
Obligación urbanística para la construcción de redes locales y de infraestructura.		***Para predios igual o mayor a 2.000 m2 se aplica la fórmula establecida en el tratamiento de consolidación.***
Obligación de Vivienda de Interés Prioritario		***Para predios igual o mayor a 2000 m2 se exige el 20% del área vendible del proyecto para Vivienda de Interés Prioritario – VIP.***

Nota 1. *Las obras nuevas se someten a las disposiciones de este artículo y a las contenidas en el "Manual de normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos".*

Nota 2. *Cuando se deba cumplir con la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, se deberá tramitar la respectiva licencia de urbanización. Esta cesión se debe localizar en un solo globo de terreno y cumplir con las demás condiciones para cesiones de espacio público establecidas en el presente Plan. La cesión de espacio público debe ser adicional a la ampliación de los andenes.*

Nota 3. *Las alturas de las edificaciones en el área de influencia de los Cables Aéreos deberán considerar el diseño definitivo de dichas infraestructuras establecido mediante acto administrativo de la autoridad competente. Por consiguiente, la altura máxima en estas áreas se limita a tres (3) pisos, hasta que se concrete el diseño y la construcción de dichos proyectos, y se verifique la posibilidad de superar esa altura.*

Nota 4*. En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, no se podrá superar la altura*

máxima permitida. En ningún caso se permiten construcciones en terrenos con pendiente superior a 45 grados (100%).

***Nota 5.** En todos los casos, los predios en terreno inclinado con pendiente superior a 12% y aquellos que se localicen en bordes urbanos no podrán superar la altura de tres (3) pisos*

***Nota 6.** Cuando se vincule como mínimo el 70% de los moradores al proyecto, no se deberá destinar área para el cumplimiento de la obligación de vivienda de interés prioritario - VIP."*

3. *"QUE LOS ARGUMENTOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES Y HECHOS DOCUMENTADOS POR NUESTRA PARTE SE DAN COMO VALIDOS Y CIERTOS EN ESTA RESPUESTA POR PARTE DE LA ENTIDAD"*

Respuesta:

Teniendo como referencia los documentos y argumentos presentados en la solicitud de concepto, y considerando que estos se encuentran debidamente sustentados en antecedentes y hechos documentados, se deja constancia de que han sido considerados válidos y ciertos por parte de esta Curaduría Urbana.

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,

MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADORA URBANA 3

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADORA URBANA 3

ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO