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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 5/05/2025 4:13:12 p. m.
Salida VUR No: 25-3-09302
Concepto: 252057
Tipo Documento: Concepto de Norma

05 MAY 2025

CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-25-2057

Bogotá D.C., 30 de abril de 2025

Señores:
CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA SAS
Oscar Hernán Galeano Riveros
ogaleano@conaltura.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-25-2057**
DIRECCIÓN:	**CL 24 7 42 / KR 7 24 17 / 35 / KR 9 24 06**
FOLIOS:	**50C-2110195**
BARRIO:	**LAS NIEVES**
LOCALIDAD:	**SANTA FE**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud y de acuerdo con los antecedentes aportados, me permito informarles que la norma aplicable vigente para el predio corresponde a la definida en el Decreto 190/04, Unidad de Planeamiento Zonal No 93 Las Nieves, Sector Normativo 5, Subsector de Usos I y Subsector de Edificabilidad único, Tratamiento de Renovación Urbana, Área de Actividad Central, lo anterior teniendo en cuenta que los predios cuentan con Licencia de Construcción Vigente:

No RADICACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	VIGENTE HASTA	TRÁMITE
17-4-0994	LC 18-4-0071	29 ene 2018	20 feb 2018	20 feb 2020	Obra Nueva
11001-4-20-0290	11001-4-20-0776	19 feb 2020	27 feb 2020	20 feb 2021	Prórroga
11001-2-21-2642	11001-2-21-2334	14 dic 2021	16 dic 2021	20 nov 2022	2ª Prórroga
CU2-2022-0112	11001-2-22-0525	25 mar 2022	01 abr 2022		P. Horizontal
11001-2-22-2105	11001-2-22-3402	1 dic 2022	13 dic 2022	13 dic 24	Revalidación
11001-2-22-1286	11001-2-23-1075	15 feb 2023	28 feb 2023	13 dic 24	Mod. Licencia
CU3-24-4798	11001-3-24-2864	18 dic 2024	23 dic 2024	13 dic 25	Prórroga

Adicionalmente, el predio es colindante con un Bienes de Interés Cultural, al respecto el artículo 82 del Decreto 555/21 establece:

"Cualquier intervención que se pretenda realizar en componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios deberá ser autorizada: … 5. Para Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital, sus áreas de protección del entorno patrimonial y/o predios colindantes: Por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, previo a su licenciamiento respectivo, cuando aplique.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANA 3

En cuanto al anteproyecto presentado me permito precisar las siguientes observaciones teniendo en cuenta los planos radicados, así:

- **OBSERVACIONES PROYECTO ARQUITECTONICO:**

1. ANTEPROYECTO:

- Para la expedición de la respectiva Licencia de Construcción se deberá contar con el anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC por ser colindante con un Bien de Interés Cultural.

2. NORMA APLICABLE:

- El proyecto se estudia de acuerdo con las normas establecidas en la Unidad de Planeamiento Zonal No 93 Las Nieves, Sector Normativo 5, Subsector de Usos I y Subsector de Edificabilidad único y se deben tener en cuenta las siguientes observaciones:

3. INTERVENCIÓN:

- Para la radicación de la MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODADLIDAD DE AMPLIACIÓN, se debe anexar un oficio en donde se describan las intervenciones solicitadas, las cuales deben corresponder con la información registrada en los planos arquitectónicos.

4. ANTECEDENTES:

- Para la radicación de la licencia se deben aportar los planos completos aprobados en la licencia anterior, faltó la planta del primer piso para verificar intervenciones o áreas modificadas.
- Aportar copia del acto administrativo No 11001-2-22-0217 del 11 de febrero de 2022, el cual se encuentra registrado en la licencia aprobada mediante acto administrativo 11001-2-23-1075 del 15 de febrero de 2023.

5. CUADRO DE AREAS:

GESTION ANTERIOR:

- Revisar y corregir las áreas registradas y aprobadas en la licencia anterior, se evidencian datos diferentes en los cuadros de áreas (áreas construidas, estacionamientos y equipamiento comunal).

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

CONCEPTO DE NORMA Nº CU3-25-2057

ESTACIONAMIENTOS:

- Se sugiere en cada uno de los ítems que corresponda (*nota) relacionar la nota en donde se precisa el pago compensatorio de estacionamientos.

5. DIBUJO:

ESQUEMA ÁREAS MODIFICADAS:

- Incluir y complementar en la nota que la modificación también consiste en la división por Etapas (1 y 2) y la probación (ampliación) de la Etapa 2.
- Incluir el esquema de la división de las etapas propuestas en corte y/fachada volumétrica.
- Revisar las áreas objeto de intervención, se evidencia una modificación y ampliación en el piso 21 (cancha).

GENERAL:

- Registrar los linderos completos del predio en cada una de las plantas arquitectónicas de acuerdo con lo aprobado en la licencia de construcción anterior.
- Incluir una nota en donde se precise que la ventilación de los baños se realiza de forma mecánica (en el caso de los que no cuentan con ventilación natural o a fachada).
- Se sugiere complementar la dimensión de los baños para PMR según NTC reglamentaria (diámetro libre de aparatos sanitarios 1,50 mts, espacio de transferencia sanitario 1.20 x 1.60 mts, espacio de transferencia lavamanos 0.85 x 1,20 mts y puerta 0.90 mts).
- Acotar en cortes los cerramientos propuestos en pisos superiores.

NORMAS GENERALES:

Normas específicas y clasificación de usos: Decreto 190 de 2004.
Normas comunes: Decreto 080 de 2016.
Construcciones sismo resistentes: Ley 400 de 1997, Ley 1229 de 2008, Decreto 926 de 2010, Reglamento NSR´10, Decreto 092 de 2011 y Decreto 0340 del 13 de febrero de 2012.
Presentar esquemas de evacuación de incendios de conformidad a las exigencias del Título J y K de la NSR-10.
Almacenamiento de basuras: Decreto 1713 de 2002 y 1140 de 2003.
Facilidad de acceso a los minusválidos: Decreto 108 de 1985, Resolución 14861 de 1985 y Decreto 1538 de 2005.

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

Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 180498 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, Normas relacionadas con el diseño, construcción y puesta del servicio de las redes internas de telecomunicaciones: Resolución CRC 4262 de 2013 y Resolución 4562 de 2014.

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. CATHERINE CELY C.