



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C. / Salida

Fecha: 11/08/2025 12:57:21 p. m.

Salida VUR No: 25-3-16400

Concepto: 253968

Tipo Documento: Concepto de Norma

11 AGO 2025

CONCEPTO DE NORMA N° 3-25-3968

Bogotá D.C., 31 de julio de 2025

Señores:

CONTRAFUERTE ARQUITECTURA S.A.S.

Nicolas Mojica

n.mojica@contrafuerte.co

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA N° CU3-25-3968**
DIRECCIÓN: **KR 19B 85 30/40**
FOLIOS: **50C-754241 / 50C-288562**
BARRIO: **ANTIGUO COUNTRY CLUB**
LOCALIDAD: **CHAPINERO**

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."*, los predios se localizan en la Unidad de Planeamiento Local UPL 24 Chapinero, Tratamiento Consolidación en Área de Actividad Proximidad – Generadora de Soportes Urbanos.

Adicionalmente, los predios se encuentran dentro de un Área de Protección del Entorno Patrimonial, al respecto el artículo 85 del Decreto 555/21 establece:

"... 5. Dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.", por lo cual se deberá contar con aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC para cualquier tipo de intervención en los predios objeto de consulta.

En cuanto al anteproyecto presentado me permito precisar las siguientes observaciones teniendo en cuenta los planos arquitectónicos 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 encontrarse en área de Protección de Entorno Patrimonial.

ARQ. JUA.



2. AREA Y LINDEROS:

- El área y linderos deben corresponder la información registrada en los títulos de propiedad, de acuerdo con los folios de matrícula inmobiliaria radicados no se registra la información completa de los linderos y el área difiere de la información aprobada en el plano de la Urbanización del Antiguo Country Club, por lo cual se deben anexar las escrituras que contengan el área y linderos completos de los predios objeto de consulta debidamente inscritos en folios.
- Es importante precisar que en ningún caso el área y linderos del proyecto pueden superar la información de los títulos de propiedad.

3. NORMA APLICABLE:

- El proyecto se estudia de acuerdo con las normas establecidas en los Decretos 555/21, 122/23 y en la actualización del anexo 5 del POT adoptado mediante Decreto 466/24, por lo cual se debe ajustar a la norma citada y tener en cuenta las siguientes observaciones:

4. USOS:

De acuerdo con el uso propuesto Comercio y Servicios Básicos Tipo 1, se debe anexar para la aprobación de la licencia de construcción la autodeclaración por impacto ambiental ante la Secretaría de Ambiente con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el Dec. 555/21.

5. CUADRO DE AREAS:

GENERAL:

- El área del terreno (predios) está sujeto a la verificación de la observación del numeral 2.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

- El índice de construcción está sujeto a la validación del área del terreno de acuerdo con la observación anterior.

EQUIPAMIENTO COMUNAL:

- Eliminar la exigencia de equipamiento comunal para el uso de comercio, toda vez que éste sólo se exige para áreas de más de 800 m2 según reglamentación vigente.
- Se sugiere sólo incluir las áreas exigidas para la totalidad del proyecto, no es necesario discriminar en los porcentajes de zonas verdes y construidas de cada tipo de vivienda. Mantener el cálculo de cada uso.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° 3-25-3968

ESTACIONAMIENTOS:

- Corregir el porcentaje y área mínima exigida de acuerdo con el área de actividad (5% mínimo), revisar las áreas propuestas como máximas y adicionales. En caso se superar el porcentaje máximo permitido esta área deberá ser objeto de compensación en dinero y la adicional se deberá tener en cuenta para el cálculo del índice de construcción de acuerdo con lo previsto en el Dec 555/21 y actualización del anexo 5. Revisar nota registrada de acuerdo con la observación anterior.

CUARTO DE ACOPIO:

- Corregir la exigencia del cuarto para el uso de comercio, éste no se requiere de acuerdo con la exigencia normativa (80 m2). Se puede dejar como propuesto, eliminar exigencia.

CARGAS URBANISTICAS:

- Corregir la exigencia del porcentaje y área para vivienda VIS/VIP de acuerdo con la progresividad prevista en el art. 322 numeral 2 del Dec. 55/21.
- Eliminar la información correspondiente a los valores de referencia (dinero), ésta no hace parte de la revisión ni aprobación por parte de la Curaduría.
- La liquidación de las cargas urbanísticas se realizará por parte de este despacho con el expediente correspondiente a la solicitud de la licencia una vez este viabilizado y el pago de las mismas será un requisito para la expedición de la licencia.

6. VOLUMETRIA:

- Sustentar la dimensión del perfil de la KR 19B, el plano urbanístico no registra dimensión, por lo cual la dimensión del voladizo propuesto está sujeto a verificación.
- Acotar la dimensión del aislamiento propuesto, voladizo y avances en planta, cortes y fachadas.
- Acotar y/o corregir la altura de los cerramientos propuestos terrazas y aislamientos de acuerdo con lo definido en la actualización del anexo 5 y Dec. 099/23.
- Corregir el diseño de los espacios propuestos en el hall de cubierta de las unidades de vivienda, sólo se permite el remate de punto fijo y un área cubierta adicional (circulación), de lo contrario éste nivel se cuenta como piso y supera la altura máxima permitida.
- Registrar el área válida como hall de cubierta, registrar el área del punto fijo para su revisión de acuerdo con la actualización del anexo 5.
- Dibujar la formula del aislamiento contra espacio público con el fin de verificar su cumplimiento.

7. DIBUJO:

LOCALIZACIÓN:



pág. 9



- Verificar los linderos de los predios de acuerdo con la observación inicial.
- Revisar la dimensión del perfil vial de acuerdo con la observación del voladizo permitido.

ESTACIONAMIENTOS:

- Acotar el ancho libre a cara de columna de los estacionamientos propuestos. Garantizar cumplimiento normativo.
- Acotar la dimensión de los cupos de bicicletas propuestos según norma reglamentaria.
- Incluir el símbolo gráfico o texto en el cupo de estacionamiento para personas con movilidad reducida.
- Acotar las dimensiones del elevador vehicular y aportar en su momento a la radicación la ficha técnica correspondiente.

ACCESIBILIDAD PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:

- Acotar la dimensión de la cabina de los ascensores según NTC reglamentaria (mínimo 1,10 x 1,25 mts y puerta 0,80 mts).
- Acotar la dimensión de los baños propuestos según NTC (diámetro libre de 1,50 mts y espacio de transferencia de sanitario 1,20 x 1,60 mts y de lavamanos 0.85 x 1.20 mts) y puerta 0.90 batiente hacia afuera.

GENERAL:

- Registrar los linderos del predio en cada una de las plantas arquitectónicas.
- Garantizar la circulación peatonal a los depósitos con un ancho mínimo de 090 mts.
- Garantizar la ventilación de los baños, lavandería y cafetería comunales. En caso de resolverse de forma mecánica registrar la nota correspondiente.
- Registrar la destinación de todos los espacios en las viviendas.
- Cambiar el nombre de basuras por acopio y resolver la ventilación del espacio propuesto.
- Registrar en planta de cubiertas los niveles propuestos, los cuales deben ser concordantes con los cortes y fachadas.
- Registrar el nivel del acceso a los puntos fijos en el sótano, en caso de platearse cambios se debe resolver la circulación para personas con movilidad reducida.
- Acotar la dimensión de descarga de la salida.
- Se sugiere eliminar las fachadas (culatas) sur y norte.

8. OTROS:

- El proyecto arquitectónico debe cumplir la reglamentación urbana vigente, los requisitos especificados en el Título J y en el Título K de NSR-10. Se sugiere anexar Informe de Seguridad Humana o registrar en los planos la información correspondiente: grupo de uso, carga de ocupación, número de salidas, distancias de recorrido y descarga en primer piso entre otros.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° 3-25-3968

- En planos arquitectónicos se debe indicar grupo de uso de la edificación según A.2 de NSR-10 y grado de desempeño de elementos no estructurales según A.9 de NSR-10.

NORMAS GENERALES:

Normas específicas y clasificación de usos: Decreto 555 de 2021

Normas comunes: Anexo 5 del Decreto 555 de 2021.

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.

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.