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

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida
Fecha: 9/09/2025 9:03:06 a. m.
Salida VUR No: 25-3-18690
Concepto: 254832
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

09 SEP 2025

Señores:
EDIFICIO 72 HUB P.H
ggeneral@gestionactivos.com.co; 72hubaadmi@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-4832**

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 26 71 B 30	**CHIP**: AAA0257BKDE

LOCALIDAD: BARRIOS UNIDOS	**URBANIZACIÓN:** 72 HUB
UPL: BARRIOS UNIDOS	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Área de Actividad: AAEPGSU (Proximidad)		**Zona:** Generadora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	Cuenta con frente o costado malla vial arterial construida.	**Tratamiento:** Consolidación (C/17-TA)

Por otro lado, predio hace parte de la delimitación en el mapa N° CU-5.3 **"*Sectores Consolidados*"** actualizado mediante Resolución 1005 del 24 de junio de 2025, en los cuales, de conformidad con lo señalado en los artículos 264 y 275 del Decreto Distrital 555 de 2021 no aplica el tratamiento urbanístico de desarrollo por tratarse de zonas o áreas que se entienden urbanizadas, y por tanto podrán usar excepcionalmente el plano de la Manzana Catastral en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la mencionada resolución, como base cartográfica de soporte técnico para adelantar los trámites referidos a actuaciones urbanísticas relacionadas con licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, reconocimiento de edificaciones, licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo y licencias de urbanización exclusivamente en la modalidad de reurbanización.

Adicionalmente, el predio se encuentra al interior del área de protección del entorno patrimonial correspondiente a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 "*Estructura Integradora de Patrimonios*". Al respecto, 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 del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural previo a su licenciamiento respectivo.**

Finalmente, el predio hace parte de la Delimitación de la Actuación Estratégica N° 24 (Calle 72) entendida esta como:

> *"Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la*

ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3

administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan".

Ahora bien, en relación con su consulta especifica donde nos manifiesta:

*"El **Edificio 72 HUB Propiedad Horizontal**, localizado en la **KR 26 71B 30**, es un conjunto de uso mixto comercial y residencial, es así como en el primero y segundo piso cuenta con locales comerciales uno de estos locales ubicado en el segundo piso está considerando conectarse internamente con el local del primer piso donde opera la misma marca comercial, mediante la instalación de una escalera metálica, para lo cual se debería demoler una zona de la placa de entrepiso en concreto en la zona donde se instalaría la escalera, y se deberían implementar nuevos elementos que puenteen la carga utilizando anclajes epóxicos. El ingeniero estructural de los propietarios les envió un documento del cual anexo copia, en el cual les manifiesta que la intervención es viable.*

No obstante, lo anterior en mi calidad de Representante legal de la copropiedad le solicito su amable colaboración informándome si es necesario tramitar algún tipo de licencia o permiso para poder orientar a los propietarios de los inmuebles al respecto."

(Lo resaltado fuera de texto)

Me permito informarle que de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*", **la intervención del Edificio HUB 72 HUB Propiedad horizontal**, se encuentra dentro de las actuaciones de los Curadores Urbanos denominada **Licencia de Construcción, en las modalidades de MODIFICACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL Y DEMOLICIÓN PARCIAL,** dicha licencia deberá ser tramitada ante la Curaduría Urbana, observando los lineamientos y disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, así como lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, y en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10.

Artículo 2.2.6.1.1.7, Decreto 1077 de 2015:

*"**Artículo 2.2.6.1.1.7. Licencia de construcción y sus modalidades.** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera especifica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*

(...)

***4. Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.*

(...)

***6. Reforzamiento Estructural**. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Está modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.*

***7. Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.*

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios

MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADORA URBANA 3 BTA

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

públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen."

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 JIMÉNEZ
CURADOR URBANO

ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADORA URBANA 3 (E)
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

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