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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 9/12/2025 3:46:44 p. m.
Salida VUR No: 25-3-26657
Concepto: 256718
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

09 DIC 2025

Señores:
SEBASTIAN LARIOS
jslarios@coninsa.co
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-6718**

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 31 25 A 36 / KR 30 A 25 A 45 / KR 31 25 A 20 / KR 30 A 25 A 67 / KR 30 A 25 A 55 / KR 30 A 25 A 29 / KR 31 25 A 62 / KR 31 25 A 68 / KR 30 A 25 A 37 / KR 31 25 A 36 / CL 25 A 30 A 16 / KR 31 25 A 50 / KR 30 A 25 A 81 / KR 31 25 A 42 / KR 31 25 A 78 / KR 30 A 25 A 09 / CL 25 A 30 A 22 / KR 31 25 A 86 / KR 31 25 A 26 / KR 31 25 A 14	**CHIP**: AAA0073LZYX / AAA0073MAKL / AAA0073LZWF / AAA0073MAHY / AAA0073MAJH / AAA0073MAMS / AAA0073MABR / AAA0073MACX / AAA0073MALW / AAA0073LZYX / AAA0073LZSK / AAA0073MAAF / AAA0073MAFT / AAA0073LZZM / AAA0073MADM / AAA0073LZRU / AAA0073LZTO / AAA0073MAEA / AAA0073LZXR / AAA0073LZUZ

LOCALIDAD: TEUSAQUILLO	**URBANIZACIÓN:** GRAN AMÉRICA
UPL: TEUSAQUILLO	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAERVIS (Estructurante)		**Zona:** Receptora de Vivienda de Interés Social
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a malla vial arterial construida o malla vial intermedia	**Tratamiento:** Renovación ®

Adicionalmente, mediante Acto Administrativo N° 11001-3-24-0392 del 23 de febrero de 2024, esta Curaduría Urbana Otorgó Modificación Licencia (Vigente) de Construcción, para los predios urbanos localizados en las direcciones citadas en la tabla anterior, para permitir la modificación y ampliación del proyecto Gran Central, el cual se desarrolla en una edificación (2 torres) de 27 y 20 pisos y 2 sótanos para 72 unidades de vivienda multifamiliar (NO VIS), **510 UNIDADES DE USO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL** y 6 locales de comercio de escala Vecinal A, Esta decisión se ejecutorio el 14 de marzo de 2024 y se encuentra vigente **hasta el 16 de enero de 2026**.

Entendiendo que el Acto Administrativo 11001-3-24-0392 del 23 de febrero de 2024 se encuentra vigente, resulta aplicable al presente caso lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*. Dicho marco normativo ha sido reafirmado en el régimen de Transición, Documentos y Vigencias del Plan de Ordenamiento Territorial, específicamente en el numeral 1 del artículo 594 del Decreto Distrital 555 de 2021, *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*, el cual señala:

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

> ***"Parágrafo.*** *Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, el solicitante tendrá derecho a que la licencia o la modificación se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma."*

(Lo resaltado fuera de texto)

Así las cosas, se concluye que, para efectos del estudio del presente concepto normativo, el marco regulatorio aplicable será aquel contenido en las normas que sirvieron de fundamento para la expedición del Acto Administrativo N° 11001-3-24-0392 del 23 de febrero de 2024. En consecuencia, resultan pertinentes los Decretos Distritales 190 de 2004, *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"*; 316 de 2006 "*Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital"*; 0086 del 8 de marzo de 2011, "*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 107, QUINTA PAREDES, ubicada en la Localidad de Teusaquillo*"; y 120 del 27 de febrero de 2018, "*Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones*".

Finalmente, y en relación con su consulta específica acerca de las razones por las cuales debe entenderse incorporado el uso de Vivienda dentro del uso Dotacional – Equipamiento Colectivo – Bienestar Social de escala vecinal, esta Curaduría Urbana se permite precisar lo siguiente:

De acuerdo con el artículo 11 del Decreto 190 de 2004 es un objetivo de la Política de dotación de equipamientos el mejorar el nivel de vida de los habitantes de la ciudad y la región a través de fortalecer la estructura urbana, la red de ciudades de la región, el centro y las centralidades y las áreas estratégicas de integración regional, con base en la adecuación de la oferta de equipamientos en relación a la localización de la demanda, de los déficit existentes, y de la mejor distribución en función de la adecuada integración con la región, en el marco de la estrategia de ordenamiento que se adopta en el plan de ordenamiento territorial y con el objeto de fortalecer la estructura de centralidades como base de la estrategia de ordenamiento.

En relación con la clasificación de los equipamientos según la naturaleza de sus funciones, el artículo 233 del Decreto 190 de 2004 establece cuatro subgrupos. Dentro del subgrupo de Equipamientos Colectivos se encuentran los equipamientos de Bienestar Social, los cuales se definen de la siguiente manera:

> ***"1. Equipamiento Colectivo:*** ***Agrupa los equipamientos relacionados directamente con la actividad residencial*** *y con la seguridad humana. Se clasifican en cinco sectores:*
>
> *(...)*
>
> ***d. Bienestar Social.*** *Edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos, como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales. Agrupa, entre otros, los hogares para la tercera edad, los hogares de paso para habitantes de la calle, las casas vecinales, los salones comunales, los jardines comunitarios, los centros de atención integral al menor en alto riesgo y los centros de desarrollo comunitario."*

(Lo resaltado fuera de texto)

Respecto a la Escala de los equipamientos, el articulo 234 del Decreto en mención, indica:

> ***"Artículo 234. Escala de los Equipamientos.***

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

Los equipamientos urbanos se clasifican de acuerdo a su cubrimiento en las siguientes escalas:

1. Metropolitana: comprenden aquellos equipamientos que prestan servicios a todo el Distrito Capital y a la región y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social.

2. Urbana: Comprende los equipamientos que por su magnitud, utilización, grado de especialización, preeminencia institucional, alto impacto urbanístico, o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen su influencia urbanística a un amplio territorio de la ciudad y generan alto impacto urbano y social.

3. Zonal: Corresponde a los equipamientos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo reducido y homogéneo de barrios.

Debido al tipo de servicios y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

4. Vecinal: Corresponde a los equipamientos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico y alto impacto social por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notorios ni ruidos ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios."

(Lo resaltado fuera de texto)

Por otro lado el programa arquitectónico y estándar asociado a este programa de proyecto urbanístico de Bienestar Social de escala vecinal se encuentran consignadas en el Decreto Distrital 316 de 2006 - Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá, el cual define el ordenamiento de los servicios dotacionales de este tipo de equipamientos y adopta los estándares urbanísticos e indicadores que permiten una programación efectiva de los requerimientos del suelo y las unidades de servicio necesarias para atender las diferentes escalas.

Por otro lado, el programa arquitectónico y el estándar asociado a este tipo de proyecto urbanístico de Bienestar Social de escala vecinal se encuentran contenidos en el Decreto Distrital 316 de 2006 -Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá-. Dicho decreto define el ordenamiento de los servicios dotacionales correspondientes a estos equipamientos y permite una programación efectiva de los requerimientos de suelo y de las unidades de servicio necesarias para atender las diferentes escalas.

Los equipamientos de Bienestar Social, de acuerdo a su función, se clasifican según establecido por el artículo 20 del Decreto Distrital 316 de 2006 así:

"Artículo 20.- Clasificación de los equipamientos. *De acuerdo con su función específica, los tipos de equipamiento se clasifican así:*

Tipo	*Equipamiento*	*Función*	*Escala*
Unidades de protección integral	*Centros de atención a niños, niñas y jóvenes con medidas de protección legal*	*Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas*	*Urbana*
	Centros de atención a niños, niñas habitantes de calle, jóvenes en riesgo (pandilleros o trapecistas)	*Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas*	*Urbana*
	Centros de atención para adultos habitantes de calle	*Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas*	*Urbana*

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

	Centros de atención a personas mayores en abandono o victimas del maltrato	*Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas*	*Urbana*
	Centros de atención a la mujer y la niñez violentada sexual, física o psicológicamente	*Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas*	*Urbana*
	Centros de atención a personas con discapacidad física y mental moderada y grave	*Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas*	*Urbana*
Centros de desarrollo comunitario	*CDC zonal*	*Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en la escala intermedia. Fomentar la participación ciudadana*	*Zonal*
	CDC urbano	*Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en la escala urbana. Fomentar la participación ciudadana*	*Urbana*
Centros de desarrollo infantil	*Jardín infantil*	*Educación para la primera infancia*	*Vecinal*
	Centros de atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de explotación laboral	*Atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de vinculación laboral*	*Urbana*
	Centros de atención a niños y niñas con discapacidad física y mental moderada y grave	*Atención a niños y niñas con discapacidad física y mental moderada y grave*	*Zonal*
Centro de servicios de bienestar	***CSB***	***Atención con enfoque de prevención Crear y consolidar capital social en el nivel barrial Uso flexible de los espacios***	***Vecinal***

Ahora bien, en concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el radicado 2-2021-78956, establece:

"El DTS del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social en las páginas 95 a 97, define los equipamientos Centros de Servicios de Bienestar – CBS de la siguiente manera:

*"Se trata de una denominación de "equipamiento genérico" que determina la función primordial de "contenedor de servicios sociales a escala vecinal", **colocados estratégicamente con respecto a colectivos y familias que están localizadas en zonas con alta vulnerabilidad y riesgo, derivada de las condiciones de pobreza, la falta de oportunidades y el difícil acceso a la oferta tradicional de servicios SOCIALES**. Casos en donde se requiere una atención inminente ligada a la proximidad, acompañada deuna labor institucional de observación social, para identificar fenómenos de alto impacto social, hacer seguimiento y responder con una adecuada localización de los servicios La presencia y función de estos equipamientos favorece en particular a las personas con baja capacidad de gestión, por lo tanto, estos equipamientos tendrán un claro objetivo preventivo*

Este equipamiento, favorece igualmente las relaciones de cercanía y confianza con la oferta de servicios tanto pública como privada y permite la adecuación de su funcionamiento a las reales necesidades de las comunidades residentes o permanente den las zonas en donde se implanta.

*(...) **albergará servicios de comedor comunitario o centro de orientación** y atención psicosocial oportuna orientada a la familia. **Su carácter debe** ser atractivo para los grupos de población, y generar apropiación por parte de los diferentes actores sociales y **ser adaptables como contenedor de servicios sociales**, de acuerdo con el perfil y la dinámica que haya sido definido con participación de la comunidad. En este sentido **el equipamiento se constituye como un punto focalizador de intereses comunes** del área de la ciudad donde se encuentre.*

Se trata de instalaciones básicas, con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos, y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta área referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social. Su

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

operación se hará a partir de promotores sociales que harán las veces de receptores y orientadores." (Negrilla fuera de texto)

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el equipamiento de Bienestar Social: Tipo: Centro de Servicios de Bienestar -CBS de escala vecinal cuya función es la de Atención con enfoque de prevención como un contenedor de servicios sociales con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social, ***SIN BRINDAR ALOJAMIENTO DIURNO Y NOCTURNO, NI CUIDADO INTEGRAL DE LA ACTIVIDAD (...)"***

Así mismo y en la misma línea, la Secretaría Distrital de Planeación mediante el radicado 2-2023-107029, conceptuó lo siguiente:

"es de aclarar, lo siguiente: Los HOGARES GERIATRICO O VIVIENDA, RESIDENCIA PARA TERCERA EDAD"; no está comprendido específicamente dentro de la clasificación de equipamientos citada. No obstante, el Decreto Distrital 316 de 2006, Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social, considera en su Documento Técnico de Soporte, que la atención para el adulto mayor debe ser un servicio integral, más allá de la sola residencia dispuesta en un equipamiento, de acuerdo a lo siguiente:

La atención para el adulto mayor se presta en dos tipos de equipamientos:

"(...) mediante la atención y protección integral permanente, en los Albergues para Adulto Mayor y atención integral transitoria en las Casas del Adulto Mayor. La atención integral incluye servicios de albergue, alimentación, vestuario, salud, medicamentos, rehabilitación física, ayudas de locomoción, transporte y actividades de desarrollo humano.

La diferencia básica entre estas dos modalidades radica en que los albergues, como su nombre lo indica, disponen de áreas de albergue o habitación y por ser una atención de carácter permanente, requiere de mayor cantidad de áreas especializadas y de servicios generales. (...)"

De acuerdo con lo anterior, si se presta la atención integral permanente lo cual "(...) disponen de áreas de albergue o habitación y por ser una atención especificada de mayor impacto, requiere de mayor cantidad de áreas especializadas y de servicios generales (...)" correspondería a una Unidad de Protección Integral "Centros de atención a personas mayores en abandono" de escala Urbana, según la clasificación de equipamientos mencionada en el artículo 20.

En contraste, cuando se analizan los servicios que atienden a una población de adultos mayores con un enfoque de prevención dirigido a la tercera edad de la población residente (únicamente residencia de ancianos), específicamente en el contexto del artículo 20 del "Plan Maestro", titulado "Clasificación de los Equipamientos", se observa que estos servicios pueden ser categorizados como "Centros de Servicios de Bienestar de escala vecinal", tal como se detalla en la tabla 6-26 que define los "Centros de Servicios de Bienestar".

Es importante destacar que, si un centro proporciona una gama completa de servicios que abarcan además de vivienda, atención médica, actividades recreativas, entre otros, se clasificaría como un uso dotacional de tipo "Bienestar Social", específicamente una "Unidad de Protección Integral (UPI)" de escala urbana. ***No obstante, si su función se limita únicamente a la residencia de adultos mayores, se catalogaría como un uso dotacional de tipo "Bienestar Social", con la denominación de "Centro de Servicios de Bienestar de escala vecinal".***

En lo que respecta a la vivienda o los hogares destinados a jóvenes, se debe señalar que la tabla 6-26 que describe los "Centros de Servicios de Bienestar" no contempla esta actividad como una opción permitida. Esta actividad se caracteriza por su enfoque en la prevención y su papel como un punto de encuentro para la prestación de servicios sociales, tanto en términos educativos como de asesoramiento social. Su finalidad principal es facilitar la interacción de grupos y actuar como un lugar de acceso continuo a la comunidad, brindando así la posibilidad de derivar a las personas hacia otros servicios proporcionados por entidades de bienestar social. No obstante, estos centros no ofrecen alojamiento tanto durante el día como la noche, ni proporcionan atención integral a las actividades cotidianas."

(Lo resaltado fuera de texto)

En conclusión y en relación con lo anteriormente justificado, en el uso aprobado en el Acto Administrativo N° 11001-3-24-0392 del 23 de febrero de 2024 como Dotacional – Equipamiento Colectivo – Bienestar

Social de escala Vecinal – se podrá entender que se tratan de **VIVIENDAS PARA ADULTOS MAYORES O PERSONAS DE LA TERCERA EDAD.**

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 MONRTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

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