

Bogotá, D. C., 17 de julio de 2023

Radicado: 1-2023-42694

Asunto: Solicitud de concepto.

Respetada arquitecta Cadena:

Recibimos la comunicación del asunto, en la cual efectúa una serie de preguntas sobre la edificabilidad base para predios sometidos a actuaciones estratégicas y la exigencia de estacionamientos en el manual de normas comunes del Decreto Distrital 555 de 2021.

En primer lugar, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Secretaría en el Decreto Distrital 432 de 2022. Así mismo, cabe advertir que el presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Aclarado lo anterior, se transcribe y resuelve su solicitud en los siguientes términos:

“¿Cuál es el índice de construcción base mencionado en el parágrafo 3 del artículo 483 del Decreto Distrital 555 de 2021, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que se encuentran señalados en la cartografía del Plan de ordenamiento Territorial dentro de un tratamiento diferente al desarrollo?”

Al respecto, la Dirección de Desarrollo del Suelo mediante oficio No. 3-2023-24734 conceptuó lo siguiente:

“El parágrafo 3 del artículo 483 del POT indica: “Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del

¹ Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo “priorización para actuaciones estratégicas” los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen”.

En el “Documento compilatorio de preguntas frecuentes sobre el decreto distrital 555 del 2021 y sus documentos anexos” se aclara este tema indicando en la página 22 lo siguiente:

El índice de construcción base es:

- De 0,2 para el tratamiento de Desarrollo, establecido en el artículo 285.
- De 1,3 para los tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana establecido en el artículo 317.

En el caso del tratamiento de Mejoramiento Integral no se estableció un índice de edificabilidad base. Sin embargo, en el artículo 338 se establecen las condiciones volumétricas a considerar para la definición las alturas máximas de aquellos predios ubicados en este tratamiento.

Finalmente, para el tratamiento de Conservación, existen unos niveles de intervención recogidos en el artículo 345 del Decreto Distrital 555 de cuatro tipos (1, 2, 3 y 4), “[...] conforme con las definiciones y alcances contenidos al respecto en el Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015 y las disposiciones lo modifiquen, complementen o sustituyan.” Por lo tanto, el POT no previó un índice de construcción base para los predios con este tratamiento. Sin embargo, para estos sí existen reglamentaciones específicas de las autoridades competentes.”

“¿En qué casos o en que condiciones se pueden generar estacionamientos superiores a los mínimos, máximos y adicionales en el Decreto Distrital 555 de 2021?”

Frente a su solicitud, igualmente, la Dirección de Desarrollo del Suelo mediante oficio No. 3-2023-24734 manifestó:

“Nuevamente acudiendo al “Documento compilatorio de preguntas frecuentes sobre el decreto distrital 555 del 2021 y sus documentos anexos” se aclara este tema en la página 24 de la siguiente manera:

Para resolver el cuestionamiento hay que separar dos escenarios diferentes. El primer escenario relacionado con el desarrollo de estacionamientos asociados al proyecto, y

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

el segundo escenario concerniente con el desarrollo del uso de servicios de parqueadero. De acuerdo con esto, para el primer escenario hay que separar dos situaciones:

- a. Estacionamientos asociados al cumplimiento de las obligaciones.
- b. Estacionamientos adicionales no asociados al cumplimiento de las obligaciones.

Para la situación (a), se debe tener en cuenta que la tabla contenida en el artículo 389 incluye tres tipos de porcentajes de área para la provisión de estacionamientos (mínimos, máximos y adicionales), las cuales están exentas de pago de cargas urbanísticas según lo contenido en el parágrafo 4 del citado artículo y en el numeral 4 del artículo 266. Adicionalmente, con base en las normas precitadas, éstas no se contabilizan dentro del índice de construcción, ni como piso, independientemente de donde estén ubicados o si se encuentran cubiertos o no.

Para la situación (b), acorde a lo señalado en el numeral 4 del artículo 266 y el artículo 389 del Plan de Ordenamiento Territorial, éstos se contabilizan dentro del índice de construcción y cuentan como piso, siempre y cuando se ubiquen en pisos diferentes a sótanos y semisótanos, y se encuentren cubiertos.

Para este mismo escenario, es decir, el concerniente con el desarrollo del uso de servicios de parqueadero, salvo los estacionamientos ubicados en sótanos, semisótanos y áreas descubiertas y, con base en lo señalado en las normas citadas anteriormente del POT, todos los pisos en los cuales se desarrolle el uso se contabilizan dentro del índice de construcción y contabiliza como piso.

En cualquiera de los escenarios los estacionamientos no están exentos de cumplir las normas volumétricas señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial.”

“¿Cómo deben interpretarse y aplicarse las disposiciones sobre la ubicación de estacionamientos que superen los mínimos, máximos y adicionales, considerando la contradicción existente entre el Anexo 05 del Decreto Distrital 603 de 2022 y el parágrafo 2 del artículo 389 del POT, especialmente en proyectos que incluyan usos residenciales tipo VIS y/o VIP, y aquellos con estacionamientos en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público?”

Sobre este punto, la mencionada Dirección conceptuó bajo el mismo radicado lo siguiente:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

“Como se indicó anteriormente, cuando se plantee la provisión de número de cupos de estacionamientos cubiertos superior a los mínimos, máximos y adicionales generados por la aplicación de los artículos 389 y 390 del Decreto Distrital 555 de 2021, su área cuenta como área construida para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, aplicables según cada tratamiento. Los estacionamientos que superen los mínimos, máximos y adicionales, no se podrán ubicar en las áreas libres de la edificación.

El parágrafo 2 del artículo 389 no entra en contradicción con el Anexo 5 del POT, teniendo en cuenta que: Siempre y cuando no se impida el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; en los proyectos que tengan usos residenciales de vivienda tipo VIS y/o VIP en un porcentaje que supere el 50%, se puedan localizar en superficie los parqueaderos producto en la obligación. No se contradice con el Anexo 5 del POT porque este se refiere a los estacionamientos que sean adicionales, los cuales como se aclaró en la pregunta 2, se deben contabilizar dentro del índice de construcción y por ende cuentan como piso, lo que implica que se encuentren cubiertos siempre y cuando se ubiquen en pisos diferentes a sótanos y semisótanos.

Respecto al radicado 1-2022-153582 sobre la solicitud de expedición de circular que aclare las inquietudes de la entonces Curadora Urbana 3 (hoy Curadora Urbana 1), la Dirección de Desarrollo de Suelo se encuentra revisando detalladamente cada una de las observaciones por lo que se solicita 15 días hábiles para pronunciarse de fondo.”

En los anteriores términos se da respuesta a la solicitud planteada.

Cordial saludo,



Deisi Lorena Pardo Pena
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Javier Cabrera - Abogado contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.