



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá, D.C., 17 de agosto de 2018

Señora  
**NATALIA VÉLEZ SALDAÑA**

Ciudad

**Radicado:** 1-2018-39287 / 1-2018-40426

**Asunto:** Respuesta derecho de petición en la modalidad de consulta.

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION  
RADICACION: 2-2018-51196

AL RESPONDER CITE ESTE NUMERO

FECHA: 2018-08-27 16:45 PRO: 1356577

RAD INICIAL:

FOLIOS: 1

DESTINO: natalia vezlez saldaña

TRAMITE: Comunicaciones oficiales de S

ANEXOS: No

REMITENTE: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
ADICIONAL: NO

Cordial Saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, en la que en ejercicio del derecho de petición de consulta solicita se dé respuesta a los interrogantes allí planteados y expone los fundamentos de derecho y algunos pronunciamientos jurisprudenciales frente a su alcance.

Atendiendo las competencias asignadas por el literal e) del artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013<sup>1</sup>, esta Dirección es competente para absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas en los asuntos de competencia de la Secretaría, por lo que se procederá a analizar su solicitud de manera general.

Su consulta está dirigida a establecer la normatividad y los requisitos que se deben cumplir para implementar un proyecto urbanístico en el que se desarrollará una residencia para la tercera edad o adultos mayores, en el que se propone que confluyan los usos denominados "*Vivienda Multifamiliar*" y "*equipamiento de bienestar social*".

Al efecto, el artículo 333 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT dispone que la norma urbanística general se define por la confluencia de los usos del suelo, definidos mediante la delimitación de las áreas de actividad y los tratamientos, los cuales en una zona determinan un Sector Normativo.

En cuanto a la norma urbanística específica de un Sector Normativo, esta se precisa con base en la norma general mediante fichas reglamentarias en el marco de la Unidades de

<sup>1</sup> ARTÍCULO 37°. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. - Son funciones de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación, las siguientes:

(...)

e) Absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos de competencia de la Secretaría.

(...)

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Planeamiento Zonal (UPZ) y los demás instrumentos de planeamiento que reglamentan el POT.

En lo referente a la utilización del suelo, su uso o destinación está fijada por las normas urbanísticas.

Sobre el particular, el artículo 336 del Decreto Distrital 190 de 2004 define el uso como la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar.

Los usos del suelo se clasifican en las siguientes categorías:

- 1. Uso principal:** Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona de las Áreas de Actividad, en consecuencia, se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.
- 2. Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.
- 3. Uso restringido:** Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas señaladas en la norma general y en la ficha del sector normativo puede permitirse.
- 4. Usos prohibidos:** Los que no están permitidos.

En cuanto a la clasificación general de usos, el artículo 339 del Decreto Distrital 190 de 2004 trae los siguientes cuadros:

Cuadro Anexo N° 1 "*Cuadro indicativo de usos permitidos según Área de Actividad*", mediante el cual se clasifican los usos permitidos como principales, complementarios y restringidos al interior de las zonas definidas para cada área de actividad. Este cuadro incluye el Cuadro Anexo N° 1-A "*Cuadro indicativo de usos permitidos en el área de actividad central*".

Cuadro anexo N° 2 "*Clasificación de usos del suelo*", mediante el cual se establece el listado general de clasificación de usos específicos, en las diferentes escalas o coberturas metropolitana, urbana, zonal vecinal.

Ahora bien, la asignación de usos a los suelos urbanos y de expansión, contempla 7 Áreas de Actividad, mediante las cuales se establece la destinación de cada zona en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial, respecto del cual interesa para este concepto el área de vivienda, que es aquella que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas y el área de actividad dotacional que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS** 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Ahora bien, como la consulta tiene un alto contenido técnico se pidió apoyo a las Direcciones de Norma Urbana y Planes Maestros y Complementarios, las cuales en el marco de sus competencias se pronunciaron frente a sus inquietudes en los siguientes términos:

**Pregunta: "1. Se sirva indicar la definición legal aplicable al uso específico del suelo denominado "Vivienda Multifamiliar" y/o la interpretación que ha adoptado la Secretaría Distrital de Planeación respecto del concepto antes aludido."**

El artículo 341 del Decreto Distrital 190 de 2004 define el área de actividad residencial como: "(...) aquella en la que se designa el suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas."

Así mismo, el numeral 4 del artículo 342 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece que: "(...) el uso de vivienda se permite en estructuras arquitectónicas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares y como vivienda compartida."

Analizando los artículos mencionados anteriormente, el término "Vivienda Multifamiliar" se puede definir como la estructura arquitectónica que alberga más de dos unidades familiares en un solo predio, con el fin de proporcionar alojamiento permanente a las personas.

**Pregunta: "2. Se sirva indicar cuáles son las características urbanísticas generales que se deben cumplir para implementar un proyecto urbanístico cuyo uso sea el de "Vivienda Multifamiliar" en la ciudad de Bogotá D.C."**

El artículo 337 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece las condiciones generales para la asignación de usos urbanos señalando lo siguiente:

*"(...) La asignación de usos al suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:*

- 1. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia.*
- 2. Intensidad de los usos: Definida por el carácter principal, complementario, restringido, y las condiciones específicas que le otorga la ficha reglamentaria de cada sector normativo.*
- 3. Escala o cobertura del uso: estos se graduarán en cuatro escalas que establece este plan: metropolitana, urbana, zonal y vecinal (...)."*

De acuerdo con lo anterior, para la implantación de cualquier uso urbano se debe cumplir con todas las obligaciones urbanísticas generales, las condiciones específicas establecidas en las fichas reglamentarias de cada sector normativo de la UPZ en la cual se localiza el predio, y se encuentra sujeta a la obtención de la correspondiente licencia de construcción en la modalidad que se requiera.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS** 3



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Adicional a lo anterior, es necesario recordar que para la implantación de toda edificación en la cual se pretendan desarrollar usos urbanos, se deben aplicar las normas técnicas generales de obligatorio cumplimiento, como por ejemplo: la Norma Sismoresistente NSR10 y las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan; las normas técnicas referidas a las condiciones que se deben tener en cuenta para diseñar espacios para personas con movilidad reducida, establecidas en la Ley 361 de 1997, reglamentada por el Decreto 1538 de 2005, adicionada por la Ley 1287 de 2009 y las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan; el Código de la Construcción adoptado por el Acuerdo 20 de 1995, el Decreto Distrital 523 de 2010 y las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan; así como cualquier otra norma de carácter general que garantice el correcto desarrollo de las edificaciones en las que se pretendan desarrollar usos urbanos.

**Pregunta:** En cuanto a la pregunta 3 del radicado 1-2018-39287 y la pregunta 1 del radicado 1-2018-40426, se estima que guardan similitud por lo cual se da respuesta en los siguientes términos:

***“3. Se sirva indicar si al interior de los proyectos urbanísticos con uso de “Vivienda Multifamiliar” en la ciudad de Bogotá D.C., se pueden incorporar equipamientos comunales privados tales como, áreas para realizar terapias físicas, áreas para realizar masajes, zonas húmedas con sauna, piscina, gimnasio, enfermería, restaurante, bar, cuarto de películas y/o cuarto de juegos para jugar cartas, con el fin de cumplir con el porcentaje mínimo de equipamientos comunales privados establecido en la normatividad distrital vigente.***

***De ser afirmativo lo anterior, sírvase informar cuales son las razones legales que respaldan la implementación de dichos equipamientos al interior del uso de “Vivienda Multifamiliar”; y en caso contrario, por favor indicar cuales son las razones legales que impiden su implementación.***

***Sin perjuicio de lo anterior, solicito se me informe ¿qué tipo de equipamientos privados pueden proponerse al interior del uso del suelo de “Vivienda Multifamiliar” ¿Hay alguna restricción en el tipo de equipamiento comunal privado que se proponga?”***

***“1. En el evento en que dentro del proyecto urbanísticos concreto señalado en los capítulos anteriores, se desarrolle solamente el uso principal de vivienda, ¿ es posible incorporar al interior de dicho uso, equipamientos comunales privados tales como : , áreas para realizar terapias físicas, áreas para realizar masajes, zonas húmedas con sauna, piscina, gimnasio, enfermería para prestar primeros auxilios, restaurante o zona de comidas comunales, bar, cuarto de películas y/o cuarto de juegos para jugar cartas? Lo anterior con el fin de cumplir con el porcentaje mínimo de equipamientos comunales privados establecido en la normatividad distrital vigente.***

***De ser afirmativo lo anterior, sírvase informar cuales son las razones legales que respaldan la implementación de dichos equipamientos al interior del uso de vivienda multifamiliar y en caso contrario, por favor señalar cuales son las razones legales que impiden su implementación.***

***Sin perjuicio de lo anterior, solicito se me informe ¿qué tipo de equipamientos privados pueden proponerse al interior del uso del suelo de vivienda multifamiliar que se (sic) del proyecto urbanístico concreto señalado en los capítulos anteriores? ¿Hay alguna restricción en el tipo de equipamiento comunal privado que se proponga?”***

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS** 4



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

El Decreto Distrital 080 de 2016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones", establece en su artículo 4 las normas sobre equipamiento comunal privado de la siguiente manera:

"(...)

1. *Elementos del equipamiento comunal privado: El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para usos residenciales no VIS ni VIP y para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la Construcción en el uso y/o Construcción Neta, definida en el artículo 2 del presente Decreto. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.*
2. *Exigencia: Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales salvo los proyectos con uso dotacional educativo, con más de 800 mts<sup>2</sup> de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que contengan áreas comunes, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:*
  - a. *Para sectores regulados por fichas reglamentarias según normas de los tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral:*

*\*Proyectos de vivienda, VIS y VIP:*

*- Hasta 150 viviendas: 6 mts<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.*

*- Más de 150 viviendas: 8.5 mts<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.*

*\*Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts<sup>2</sup> por cada 80 mts<sup>2</sup> de área neta de construcción en el uso.*

*\*Para usos diferentes a vivienda: 10 mts<sup>2</sup> por cada 120 mts<sup>2</sup> de área neta de construcción en el uso.*

*b. Para sectores regulados por normas del tratamiento de Desarrollo: Rigen las normas de dicho tratamiento y sus disposiciones reglamentarias.*

*c. Para sectores regulados por normas del tratamiento de Conservación: Rigen las normas de este tratamiento y sus disposiciones reglamentarias.*

3. *Destinación:*

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
-------------	-------------------

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres	• 40 %
b. Servicios comunales en áreas construidas	• 15%
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad de equipamiento propuesto

De acuerdo con lo anterior, los usos que se pueden desarrollar en el equipamiento comunal privado deben responder a la destinación exigida como lo son las zonas verdes y recreativas en áreas libres, servicios comunales en áreas construidas y estacionamientos adicionales para visitantes. Sin embargo, los usos propuestos serán los necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las que está destinada una edificación, las cuales deben ser de propiedad privada y para el uso de los copropietarios.

En el caso de la consulta, para el uso de "Vivienda Multifamiliar" se debe prever que estas actividades sean las necesarias para complementar el buen desarrollo de la vivienda. En todo caso, es el Curador Urbano quien dentro de sus competencias deberá realizar el análisis para determinar las actividades necesarias para el desarrollo de uso de acuerdo con el proyecto planteado.

**Pregunta "4. Se sirva indicar la definición legal aplicable al uso específico del suelo denominado "Dotacional de Bienestar Social" de escala vecinal y/o la interpretación que ha adoptado la Secretaría Distrital de Planeación respecto del concepto antes aludido."**

De acuerdo con el artículo 233 del Decreto Distrital 190 de 2004, la clasificación de los equipamientos según la naturaleza de sus funciones se especifica en cuatro subgrupos, dentro del subgrupo de equipamientos colectivos se encuentran los 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. (...)"

En cuanto a la definición de las escalas de los equipamientos, el artículo 234 del Decreto en mención, las define así:

**"Artículo 234. Escala de los Equipamientos (artículo 221 del Decreto 619 de 2000).**

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS** 6



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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”.*

**Pregunta “5. Se sirva indicar cuales son las características urbanísticas generales que se deben cumplir para implementar un proyecto urbanístico con uso “Dotacional de Bienestar Social” de escala vecinal en la ciudad de Bogotá D.C.”**

Las características generales que se deben cumplir en la implantación de un 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.

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

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS** 7



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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 trapevistas)	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
	Centros de atención a personas mayores en abandono o víctimas 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

Fuente: Copia parcial artículo 20 del Decreto Distrital 316 de 2006

**Pregunta “6. Sírvase indicar si en un mismo proyecto puede licenciarse la construcción de una edificación con uso del suelo “Vivienda Multifamiliar” y a su vez un uso “Dotacional de Bienestar Social” de escala vecinal, en el evento en que la UPZ respectiva los contemple como usos principales y complementarios respectivamente”.**

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS** 8



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Si es posible licenciarse la construcción de una edificación con uso del suelo para vivienda multifamiliar y a su vez para un uso dotacional, siempre y cuando el uso se encuentre permitido en lo que concierne al equipamiento dotacional en el Cuadro Anexo No. 1: Ficha reglamentaria de usos dotacionales permitidos según área de actividad del Decreto Distrital 120 de 2018 *“Por medio del cual se armoniza 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 regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”*.

Adicionalmente se debe dar cumpliendo con los estándares arquitectónicos y parámetros urbanísticos consagrados en los Anexos 2 y 3 del Decreto Distrital 316 del 2006 - Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social.

Adicionalmente, si el uso dotacional, equipamiento colectivo de tipo bienestar social, corresponde a la escala vecinal o zonal, deberá tramitar licencia de construcción directamente ante Curaduría Urbana.

**Pregunta “7. En caso de que la respuesta a la consulta sexta anterior sea afirmativa, por favor sírvase indicar si, en un proyecto en la ciudad de Bogotá D.C., con uso de “Vivienda Multifamiliar” con uso “Dotacional de Bienestar Social” de escala vecinal (residencias para la tercera edad), se pueden desarrollar actividades de asistencia médica para el dotacional.”**

El uso dotacional de Bienestar Social podrá tener usos complementarios, es decir aquellos que contribuyan al adecuado funcionamiento del uso principal, en este caso el dotacional de Bienestar Social.

Estos usos complementarios estarán sujetos al cumplimiento los estándares arquitectónicos y parámetros urbanísticos que señale la norma específica en los Anexos 2 y 3 del Decreto Distrital 316 del 2006 - Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social.

**Pregunta “8. En los proyectos urbanísticos en donde se plantee el desarrollo de un uso del suelo “Dotacional de Bienestar Social” de escala vecinal (residencias para la tercera edad hasta 20 personas), en total a la luz de la normativa distrital vigente ¿cuántas unidades privadas residenciales pueden proponerse para desarrollar dicho uso?”**

Como se mencionó en el apartado 5, los equipamientos de Bienestar Social, de acuerdo a su función, se clasifican según lo establecido por el artículo 20 del Decreto Distrital 316 de 2006 - Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social, que para el caso de residencias para la tercera edad lo clasifica de la siguiente manera:

Tipo	Equipamiento	Función	Escala
Unidades de protección integral	Centros de atención a personas mayores en abandono o víctimas del maltrato	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS** 9



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Centro de servicios de bienestar	de de	CSB	Atención con enfoque de prevención	
			Crear y consolidar capital social en el nivel barrial	Vecinal
			Uso flexible de los espacios	

Por lo anterior, el uso de "HOGARES GERIÁTRICOS O CASA PARA ADULTO MAYOR" no está comprendido específicamente dentro de la clasificación de equipamientos citada. No obstante, en el Documento Técnico de Soporte - DTS del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social, se establece 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. (...)"*

En tal sentido, si los servicios que cubren a una población de adultos mayores con enfoque de prevención a la tercera edad para su residencia se identifican dentro del cuadro del artículo 20 "Clasificación de los equipamientos" del Plan Maestro en comento, correspondería a Centros de Servicios de Bienestar - CSB de escala vecinal y deberá tramitar su licencia de construcción directamente ante Curaduría Urbana.

Por el contrario, si se presta la atención integral a población vulnerable, en abandono o víctimas del maltrato de manera 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, citado anteriormente, y se deberá adelantar el respectivo trámite en el marco del Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por el Decreto Distrital 079 de 2015, modificado este por el Decreto Distrital 132 de 2007, el cual define las condiciones para realizar una consulta preliminar y luego su formulación para la expedición del respectivo Plan de Implantación, para la mitigación de impactos urbanísticos generados por el uso de escala urbana.

En cuanto al número de personas para casa de adulto mayor, dependerá del proyecto específico que se plantee según clasificación, estándares arquitectónicos y parámetros urbanísticos que señale en los Anexos 2 y 3 del Decreto Distrital 316 de 2006.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



**“8.1. ¿Qué tipo de equipamientos comunales privados pueden proponerse al interior del uso del suelo “Dotacional de Bienestar Social” de escala vecinal (residencias para la tercera edad hasta de 20 personas)? ¿Hay alguna restricción en el tipo de equipamiento que se proponga?”**

El equipamiento comunal privado es aquel destinado al servicio de los copropietarios necesarios para el buen desarrollo de las actividades de la edificación, según lo definido en el artículo 4 del Decreto Distrital 080 del 2016 conforme lo citado anteriormente.

**“8.2. Se pueden incorporar equipamientos comunales privados tales como, áreas para realizar terapias físicas, áreas para realizar terapias físicas, áreas para realizar masajes, zonas húmedas con sauna, piscina, gimnasio, enfermería, restaurante, bar, cuarto de películas y/o cuarto de juegos para jugar cartas, con el fin de cumplir con el porcentaje mínimo de equipamientos comunales privados establecida en la normatividad vigente?”**

En los numerales 2 y 3 del artículo 4 del Decreto Distrital 080 del 2016, se explica la exigencia y destinación de los equipamientos comunales privados.

Es preciso indicar que el equipamiento de Bienestar Social esta reglado por el Plan Maestro de equipamientos de Bienestar Social, así que las áreas requeridas para el equipamiento corresponden exclusivamente al equipamiento, las áreas destinadas a equipamiento comunal privado corresponden a áreas exigidas para uso común de los propietarios de cada una de las unidades de la edificación.

Respecto del radicado 1-2018-40426:

**“2. Sírvase señalar si en el proyecto urbanístico concreto señalado en los capítulos anteriores, desde el punto de vista normativo puede licenciarse la construcción de una edificación con uso del suelo de vivienda multifamiliar y a su vez un uso dotacional de bienestar social de escala vecinal (residencias para la tercera edad o adultos mayores), toda vez que la UPZ 97 Chicó Lago y sus fichas normativas los contemplan como usos principales y complementarios.”**

Respecto al uso de vivienda multifamiliar en el predio ubicado en la Calle 94 A No.18-65 con CHIP AAA0099ARHK, es pertinente señalar que, de acuerdo al direccionamiento emitido por la Secretaría General de la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación mediante Circular 071 de 2014, la norma urbanística es la correspondiente al Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

En el marco del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT), el sector normativo donde se encuentra ubicado el predio objeto de la consulta cuenta con los siguientes parámetros normativos:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL UPZ 88/97 – EL REFUGIO /CHICÓ LAGO	
Tratamiento <b>CONSOLIDACIÓN</b>	Modalidad <b>CON CAMBIO DE PATRÓN</b>

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Área de Actividad <b>RESIDENCIAL</b>	Zona <b>RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS</b>	
Sector Normativo <b>2</b>	Subsector de Uso <b>I</b>	Subsector Edificabilidad <b>C</b> de

Imagen Parcial localizacion predio SINUPOT

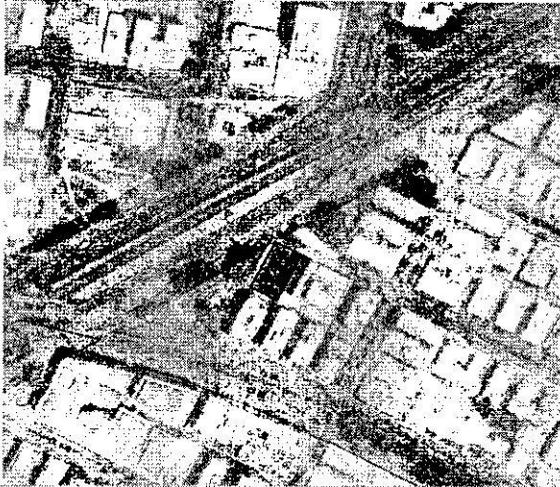
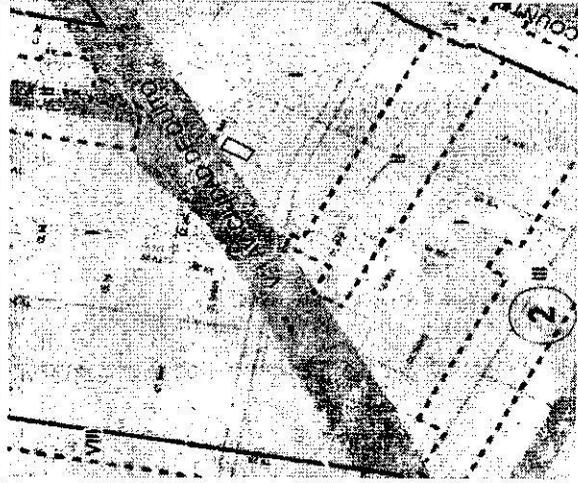


Imagen Parcial Plancha 2 de 4 Usos Permitidos de la UPZ No 88/97 - EL REFUGIO/CHICÓ LAGO



De acuerdo con lo anterior, los usos considerados como permitidos para el Sector Normativo 2, Subsector de Usos I se encuentran establecidos en la Ficha de Usos de la Plancha No. 2 de 4 del Decreto Distrital No. 059 de 2007, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97 EL REFUGIO/ CHICÓ LAGO.

Para los usos dotacionales es necesario remitirse al Decreto Distrital 120 de 2018, según el área y zona de actividad señalada en la UPZ reglamentaria y las disposiciones normativas de los respectivos Planes Maestros de equipamientos y/o las demás normas que modifiquen, sustituyan o complementen los usos dotacionales. De la revisión de dicha norma se pudo establecer que se encuentra permitido el uso para localizar equipamientos colectivos de Bienestar Social de escala vecinal.

De otra parte, en relación con el uso de "Vivienda Multifamiliar", se informa que en el subsector de uso en el cual se localiza el predio de la consulta se permite este uso como principal. Así mismo, se permite la mezcla de este uso con los otros usos permitidos en la ficha normativa o en los decretos que reglamentan los usos dotacionales, siempre y cuando se cumplan con las condiciones establecidas para ellos en las respectivas reglamentaciones.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

**Pregunta:** “3. En caso de que la respuesta a la consulta segunda anterior sea afirmativa, por favor sírvase indicar si ¿en el proyecto citado con anterioridad, al mezclar el uso de vivienda multifamiliar con el uso dotacional de bienestar social de escala vecinal (residencias para la tercera edad o adultos mayores), se pueden desarrollar actividades médicas y de asistencia médica básica de carácter privado cuyo servicio será exclusivo para los residentes del edificio que se construya?”

Las actividades médicas que se planteen como usos complementarios al uso principal del equipamiento clasificado como dotacional de Bienestar Social deberán evaluarse como parte del proyecto específico, es decir si las actividades de asistencia médica se catalogan dentro del equipamiento de Bienestar Social o su magnitud o complejidad corresponderían a un equipamiento de salud.

Para tal caso, dichos servicios de salud deben ser evaluados y clasificados por parte de la Secretaría Distrital de Salud, entidad competente para definir las variables urbanísticas y de nivel de servicios médicos que se piensan prestar, con el fin de validar los criterios de los equipamientos de salud y la definición de la escala y de esta manera definirse si corresponde a un uso complementarios o hace parte integral de los servicios de residencia de la tercera edad o adultos mayores del equipamiento de Bienestar Social.

**Pregunta 4.** En cuanto a la pregunta 4 se estima que la respuesta está inmersa en las respuestas dadas anteriormente, salvo el aparte en que pregunta “(...) en total a la luz de la normatividad vigente ¿cuántas unidades privadas residenciales pueden proponerse para desarrollar el uso dotacional de bienestar social de escala vecinal (residencias para la tercera edad o adultos mayores)?

Al respecto, se reitera lo señalado en la respuesta a la pregunta 8 en el sentido de que “(...) si los servicios que cubren a una población de adultos mayores con enfoque de prevención a la tercera edad para su residencia se identifican dentro del cuadro del artículo 20, “Clasificación de los equipamientos”, del Plan Maestro en comento, correspondería a Centros de Servicios de Bienestar, CSB, de Escala Vecinal y deberá tramitar su licencia de construcción directamente ante Curaduría Urbana.

(...)

*En cuanto al número de personas para casa de adulto mayor, dependerá del proyecto específico que se plantee según clasificación, estándares arquitectónicos y parámetros urbanísticos que señale los anexos 2 y 3 del Decreto Distrital 316 de 2006”*

En ese sentido, y como sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia conforme lo señala el artículo 337 del Plan de Ordenamiento Territorial, corresponde al curador urbano en el ejercicio de sus funciones y dentro del marco de la autonomía que la ley le ha concedido estudiar, tramitar y verificar la concordancia de los proyectos sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes.

Conforme el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto de 1203 de 2017 “(...) El otorgamiento de la licencia urbanística implica la

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

13



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

*adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. (...)*

En los términos expuestos se da respuesta a su solicitud, aclarando que la consulta se absuelve en concordancia del artículo 21 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1455 de 2015 que dispone frente al alcance de los conceptos que "(...).Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución", es decir que está dado bajo planteamientos generales, y no se aplicará de manera concreta a ningún caso específico, por cuanto finalmente corresponde al curador urbano la interpretación y aplicación de la norma urbanística frente al cumplimiento de los requisitos de los proyectos específicos presentados a su consideración.

Cordialmente,

**MIGUEL HENAO HENAO**

Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Adriana Silva Ordoñez. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos <sup>2</sup>

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**