



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

E-FO-093 ACTA DE REUNIÓN

Versión 03 Acta de mejoramiento 188 de junio 13 de 2023 Proceso E-CA-003
OFICINA DE PARTICIPACIÓN Y DIÁLOGO DE CIUDAD

HORA DE INICIO	HORA DE FINALIZACIÓN	FECHA			LUGAR
		DÍA	MES	AÑO	
08:00 A.M.	11:00 A.M.	14	09	2023	Consultorio POT Virtual Enlace de la videollamada: https://meet.google.com/aci-wqjr-vcz https://meet.google.com/igg-drbw-jwv https://meet.google.com/rsr-thoe-fqv https://meet.google.com/rvd-dgta-jzf https://meet.google.com/asr-dohw-ydq https://meet.google.com/sjc-azvk-tut

TEMA:	Decreto 555 (Norma urbanística).
OBJETIVO DE LA REUNIÓN:	Atender a las Alcaldía Locales y privados en el Consultorio POT en inquietudes o preguntas en referencia a la aplicabilidad de la Norma Decreto 555 del 2021.

PARTICIPANTES		
NÚMERO DE PARTICIPANTES		SE ANEXA LISTADO DE ASISTENCIA
SERVIDORES PÚBLICOS SDP	29	
ASISTENTES NO SDP	9	

AGENDA PROPUESTA PARA EL ESPACIO		
	ACTIVIDAD (Orden del día)	TIEMPO ESTIMADO
1.	Cita 1: Alcaldía Local de Suba	8:00 a.m. – 8:30 a.m.
2.	Cita 2: Constructora Grudeco Construcciones	8:30 a.m. – 9:00 a.m.
3.	Cita 3: Grupo Empresarial Oikos S.A.S	9:00 a.m. – 9:30 a.m.
4.	Cita 4: Secretaría Distrital de Gobierno	9:30 a.m. - 10:00 a.m.
5.	Cita 5: Cristian Daniel Ospina Rodriguez - Independiente	10:00 a.m. – 10:30 a.m.
6.	Cita 6: Constructora Arias Serna y Saravia S.A.S	10:30 a.m. – 11:00 a.m.
	OBSERVACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES: (Solo cuando se generen cambios en el Orden del Día)	n/a

PREPARACIÓN DE LA REUNIÓN (Contexto Previo)
Canales de convocatoria implementados: Correos electrónicos <input type="checkbox"/> Volanteo y perifoneo <input checked="" type="checkbox"/> Vídeos <input type="checkbox"/> Oficios de invitación <input type="checkbox"/> Publicación en redes <input type="checkbox"/> Otro: Se publicó en pantallas de la oficina. ¿Se remitió información previa durante la convocatoria: (Presentación de Contenido, piezas informativas, enlaces electrónicos, decretos, reglamentaciones u otros documentos oficiales, informes, cartografía técnica, u otro tipo de información)



E-FO-093 ACTA DE REUNIÓN
Versión 03 Acta de mejoramiento 188 de junio 13 de 2023 Proceso E-CA-003
OFICINA DE PARTICIPACIÓN Y DIÁLOGO DE CIUDAD

PREPARACIÓN DE LA REUNIÓN

(Contexto Previo)

Sí

No

Detalle de la información previa enviada:

No aplica.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. Cita 1 Alcaldía Local de Suba

James Núñez contratista de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) dio la bienvenida a los asistentes, recordó que el objetivo de la reunión corresponde a atender las inquietudes de la Alcaldía Local en cuanto a la aplicación del POT. Posteriormente, se presentó el equipo técnico que acompaña el espacio, en representación de la Dirección de Desarrollo del Suelo, asistieron los arquitectos Iván Gabriel Ortiz y Gabriel Pardo.

Después de la anterior introducción, se presentó Yusiff Lemus, ingeniero de la Alcaldía Local de Suba quien ya ha participado en estos espacios del consultorio POT y en la anterior ocasión quedó pendiente una parte de la explicación, la cual está relacionada en hallar la altura máxima en los tratamientos de renovación urbana, toda vez que se llegó hasta el punto del coeficiente, el cual se multiplica por el área, y faltó la explicación de este procedimiento.

Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió mencionando que, para el tema del tratamiento de renovación urbana, la altura no es un número de pisos específicos. No es como en otros tratamientos en los que los planos de edificabilidad muestran un máximo de pisos alcanzable, en este caso los pisos para la renovación se delimitan a partir de un coeficiente que es el índice de construcción efectivo, el cual está definido en el artículo 304 del Decreto 555.

Continuó, realizando la explicación de cómo se lleva a cabo la regla para aplicarlo, en donde indica que al tener un área de terreno, que en el caso de la renovación se entiende como el área bruta o el área del espacio que se tiene para intervenir, esa área se multiplica por ese coeficiente que está definido en el artículo ya mencionado, el cual da como resultado una cantidad de metros cuadrados construibles que son posibles dentro del proyecto. Aquí no se cuenta con una limitante en pisos en altura, realmente los pisos se van a definir a partir de esa cantidad de metros posibles que se tiene y en cuantos pisos los vaya a distribuir.

Este proceso, está definido también en el anexo 5, que es una norma complementaria al Decreto 555 en donde se define qué áreas no cuentan dentro de este índice de construcción efectivo, es decir, no se contabilizan puntos fijos, no se contabilizan parqueaderos, no se contabiliza circulaciones vehiculares. Hay una lista de áreas que no se cuentan dentro de lo que vendría hacer este índice de construcción efectivo.

Juan Andrés Cita arquitecto de la Alcaldía Local de Suba: La norma dice que para estar en un coeficiente de 5.0 el índice de construcción efectivo debe estar por debajo de los 400 m², cuando estamos arriba de los 400 m² tiene que ser un coeficiente de 6.0, pero en un lote de menos de 400 m², se debe tener en cuenta el área, y se debe quitar aislamientos, es decir, si tiene antejardín y si tiene aislamiento posterior o lateral, para hacer más real esos metros cuadrados.

Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo del Suelo, indicó que al momento de configurar el proyecto se tiene que aplicar toda la norma volumétrica que viene dentro del anexo 5. Ahora bien, también se especifica en el Decreto 555, que el índice de construcción se calcula sobre el área de terreno en el tratamiento de renovación. Entonces, una cosa va a ser la configuración de cómo pueda ocupar el piso, es decir el índice de ocupación, pero se calcula la cantidad de metros que se pueda construir a partir de que lo que tenga en el terreno, entonces son dos conceptos diferentes; uno es lo que se puede ocupar, que efectivamente el índice de ocupación va a ser un resultante de aplicar las normas de aislamientos y en este tratamiento no se tiene una regla que indique el índice de ocupación, lo que tenemos son unas normas volumétricas que se encuentran consignadas en el anexo, el cual al aplicarlas permite conocer, cómo se configura la ocupación y de ahí para arriba como puedo crecer, sin embargo la cantidad de metros cuadrados que se pueda construir se va a obtener a partir de este coeficiente y del área de terreno.

Respecto al índice de 6.0, no es que se alcance en predios superiores a 400 m², es alcanzable en predios que su área a ceder sea mayor a 400 m², ahí se encuentra una diferencia de conceptos que es importante aclarar, porque por una parte está el área que se cede y por otra esta la totalidad del globo, inclusive se puede tener más de 400 m², pero aun así su índice efectivo no vaya a ser 6.0 porque la condición es que tiene que tener un área a cesión

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

mayor a 400 m². Entonces, así se configura el tema de cómo sería la cantidad de metros construibles y a partir de cómo se distribuyan la cantidad de pisos que se quiere alcanzar es que se va a tener la altura máxima por edificación.

Gabriel Pardo, complementó que en la última página del anexo 5, está consignado al plano de la aeronáutica civil, en donde está el número de metros y la altura que se puede alcanzar en todos los sectores de la ciudad, sin embargo, en un proyecto pequeño de renovación urbana muy rara vez va a llegar a configurar una altura como las que están consignadas en esta sección del anexo.

Gabriel Pardo, reiteró que en el anexo 5 hay unos tipos de espacios que se descuentan del área, el índice de construcción efectivo va destinada a espacios útiles dentro de la edificación, entonces por eso hay un listado de áreas que al momento de hacer el proceso de licenciamiento no se van a contar. Asimismo, indica que es importante recalcar que en todos los temas que tienen que ver con construcciones se debe contar con la licencia urbanística, eso está establecido también dentro de 555 en el artículo 242, el debido proceso es que la persona tenga la licencia.

Por último, el profesional James Núñez aclara que "la información suministrada por los profesionales de la SDP en el marco de estos espacios no hace las veces de un concepto de norma, no otorga derechos ni obligaciones a los usuarios, y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. La solicitud formal de un concepto de norma o de uso del suelo deberá realizarse ante una curaduría urbana, de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y el párrafo 4 del mismo artículo adicionado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021"

2. Cita 2 Constructora Gradeco Construcciones

James Núñez contratista de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) dio la bienvenida a los asistentes, recordó que el objetivo de la reunión corresponde a atender las inquietudes de la Alcaldía Local en cuanto a la aplicación del POT. Posteriormente, se presentó el equipo técnico que acompaña el espacio, en representación de la Dirección de Desarrollo del Suelo, asistieron los arquitectos Iván Gabriel Ortiz y Gabriel Pardo. Luego se da la palabra al representante de la Constructora Gradeco.

Felipe López, arquitecto de Gradeco indica que la inquietud que presenta está relacionada con la aplicación de las cargas urbanísticas en un predio que se está evaluando para desarrollar un proyecto de vivienda en la calle 113 con carrera 9.

Gabriel Pardo, realiza una explicación general de cómo están configuradas las cargas dentro del Decreto 555, en donde menciona que se cuentan con obligaciones de carácter general y de carácter local; las de carácter general, se entiende que lo aplican en la mayoría de los casos a proyectos de gran escala, en este caso se tendría únicamente las cargas locales. Para el tratamiento de renovación están consignadas a partir del artículo 317, en donde se encuentra la primera de las cargas que se deben cumplir, la cual hace referencia a la obligación urbanística de cesión de suelo por espacio público, la cual se calcula a partir del área de terreno que se vaya a intervenir, multiplicándolo por un porcentaje o por un factor que se establece a partir de la tabla de renovación urbana sin plan parcial. El porcentaje se define a partir de cuánto vaya a ser el índice de construcción que se vaya a alcanzar; hay un índice de construcción base que es de 1.3, si no se supera, no se configura la obligación de cesión por espacio público, si se supera, la tabla misma va indicando a partir de cuánto vaya creciendo el índice de construcción, cuánto va a ser el porcentaje para el cálculo de la cesión.

La segunda obligación urbanística está determinada en el artículo 320, y está relacionada con redes locales, infraestructura de servicios de acueducto y alcantarillado. Esa es una obligación que se paga en dinero, es decir, es una compensación económica, cuando no se supere el índice básico de 1.3 no se configura, pero si se supera, se debe pagar. Se calcula a partir del área de la cesión de espacio público, multiplicada por un valor catastral que hay para el metro cuadrado del terreno (este cálculo de esta obligación se hace en el proceso de licenciamiento, pues se debe pedir la liquidación de la cesión para que se realice el respectivo cálculo y dentro del articulado se expone la fórmula. Ese cálculo se hace por parte de la dirección que va a liquidar las cargas o las obligaciones) y por último se multiplica por un factor de 0.0664.

El valor de referencia se puede consultar con la Unidad Administrativa de Catastro Distrital y en mapas Bogotá al prender la capa de valor de referencia de suelo. Además, es importante consultar el Decreto 520 del 2022 para el pago de cargas.

La tercera obligación es de construcción de vivienda, interés social o prioritario equivalente a metros cuadrados que está configurada en el artículo 322. Igualmente, es una tabla de porcentajes que se da a partir del índice de construcción que se vaya a alcanzar dentro de los proyectos. Entonces, para el cálculo de éstas, se tiene que configurar primero el índice de construcción alcanzable para saber cuál es la obligación por cumplir. Al respecto,

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

para su cumplimiento se encuentran las disposiciones en el artículo 323, en donde se hace una claridad frente al tema del traslado a otras zonas, para lo cual aún no se ha expedido la reglamentación, entonces en este momento no se cuenta con ese traslado reglamentado.

Por último, el profesional James Núñez aclara que "la información suministrada por los profesionales de la SDP en el marco de estos espacios, no hace las veces de un concepto de norma, no otorga derechos ni obligaciones a los usuarios, y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. La solicitud formal de un concepto de norma o de uso del suelo deberá realizarse ante una curaduría urbana, de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y el parágrafo 4 del mismo artículo adicionado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021"

3. Cita 3 Constructora Grupo Empresarial Oikos S.A.S

James Núñez contratista de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) dio la bienvenida a los asistentes, recordó que el objetivo de la reunión corresponde a atender las inquietudes de la Alcaldía Local en cuanto a la aplicación del POT. Posteriormente, se presentó el equipo técnico que acompaña el espacio, en representación de la Dirección de Desarrollo del Suelo, asistieron los arquitectos Iván Gabriel Ortiz y Gabriel Pardo. Luego se da la palabra al representante del Grupo Empresarial Oikos.

Dany Castiblanco del Grupo Empresarial Oikos indica que se vienen entregando unos proyectos en los que hay unas zonas de cesión, específicamente son parques en el barrio Versalles en la localidad de Fontibón, en el cual se ha tenido una problemática para entregar estas zonas, ya que la comunidad manifiesta que el acceso público que se tiene para poder entregar este parque son lotes privados, sin embargo, en el plano que se tuvo en su momento se mantenían como lotes públicos habilitados para poder ingresar a este espacio.

El proyecto que se está entregando está ubicado en la carrera 96 B # 17 A 10, para poder tener acceso al parque, a la zona de cesión, se vienen realizando los permisos para poder realizar las visitas de las entidades que requieren los paz y salvos. En este caso el Departamento Administrativo de La Defensoría Del Espacio Público, DADEP, plantea que para que la Unidad Administrativa Especial De Servicios Públicos, UAESP, y las demás entidades puedan recibir esta zona, se debe asegurar que estén completamente habilitados los accesos. Sin embargo, la comunidad precisa que cuentan con escritura pública sobre estos lotes, pero, en el POT se evidencian que es zona de manejo ambiental.

Iván Ortiz, indica que esta no es una consulta de Decreto 555, porque está licencia, ya está construida, en este caso se podría radicar una petición a la Secretaría Distrital de Planeación y al DADEP. Adicionalmente es importante tener certeza con qué norma se tramitó la licencia porque en el marco, por ejemplo, del tratamiento de desarrollo una de las condiciones que el artículo 327 establece es que las zonas públicas sean accesibles.

Por último, el profesional James Núñez indica que las solicitudes se pueden radicar en el correo se sugiere radicar un solicitud al correo servicioalciudadanoGEL@sdp.gov.co y finaliza aclarando que "la información suministrada por los profesionales de la SDP en el marco de estos espacios, no hace las veces de un concepto de norma, no otorga derechos ni obligaciones a los usuarios, y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. La solicitud formal de un concepto de norma o de uso del suelo deberá realizarse ante una curaduría urbana, de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y el parágrafo 4 del mismo artículo adicionado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021"

4. Cita 4 Secretaria Distrital de Gobierno

James Núñez contratista de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) dio la bienvenida a los asistentes, recordó que el objetivo de la reunión corresponde a atender las inquietudes de la Alcaldía Local en cuanto a la aplicación del POT. Posteriormente, se presentó el equipo técnico que acompaña el espacio, en representación de la Dirección de Desarrollo del Suelo, asistieron los arquitectos Iván Gabriel Ortiz y Gabriel Pardo. Luego se da la palabra al representante de la Secretaria Distrital de Gobierno.

Marlon Ospina, ingeniero de la Secretaría Distrital de Gobierno indaga sobre cómo se puede determinar la edificabilidad de un predio y lo relacionado a los aislamientos, esto relacionado con Candelaria La Nueva ubicada en la Localidad de Ciudad Bolívar y a La Candelaria ubicada en el centro de la Ciudad.

Iván Ortiz responde que, para poder consultar la norma urbanística de cualquier predio, se debe entrar al visor del SINUPOT, en el ícono del "mundo" se selecciona el Decreto 555 y el mapa va a mostrar en norma urbanística, los tratamientos urbanísticos, ya sea para Candelaria La Nueva o Candelaria la del centro.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Al activar la capa de tratamientos urbanísticos se identifica que en la Candelaria ubicada en el centro, hay tratamientos de conservación y de renovación urbana. Es importante aclarar que si se desactiva la capa de tratamientos urbanísticos y se prende las áreas de actividad, para todo el tema de la Candelaria, va a haber una convención particular y es que toda la ciudad tiene los tratamientos que el POT ha dividido en 3 áreas de actividad: de proximidad (en color verde), estructurante (color terracota) y las áreas de grandes servicios metropolitanos (color morado), pero para la zona de Candelaria, el POT establece que la norma que se debe tener en cuenta es el PEMP: Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico, la cual es una norma de igual o superior jerarquía que el POT.

En cuanto a Candelaria La Nueva en Ciudad Bolívar, al prender la capa de tratamientos urbanísticos o áreas de actividad, las zonas de la UPL Arborizadora, son zonas ya consolidadas, pero todavía conserva zonas de mejoramiento integral y hay zonas de renovación urbana. En cuanto a las áreas de actividad, toda la zona es de proximidad, salvo algunos puntos de área de actividad estructurante, especialmente sobre los ejes de la malla vial arterial y toda la zona del apogeo, que es de grandes servicios metropolitanos.

En cuanto a los pasos para consultar la edificabilidad, se indica que en el visor se desactiva la capa de áreas de actividad y de tratamientos y se activa la capa de rangos de edificabilidad del tratamiento de desarrollo y la capa de edificabilidad Unidades de Planeamiento Local. El primero está dividido en cuatro rangos, y se va a marcar cada polígono que rango es. En el tratamiento de desarrollo, toda la ciudad se marcó con un rango, teniendo en cuenta que puede haber urbanizables no urbanizados en toda la ciudad y para la edificabilidad en UPL se distingue especialmente en la consolidación con una letra y un número. La primera letra significa el tratamiento, en donde la letra c corresponde al tratamiento de consolidación y el número que sigue es el número de pisos que se puede construir. En consolidación y en conservación la edificabilidad está dada por número de pisos, y en renovación y en desarrollo la edificabilidad está dada por índices de construcción, es decir por el potencial constructivo, dependiendo del reparto de cargas y beneficios al que el lote es sometido dependiendo de la cabida que tenga el proyecto al que se quiere aspirar, todo esto mediante el trámite de una licencia urbanística en curaduría urbana.

En cuanto a los aislamientos, retrocesos, voladizos, altura entre placas, toda se puede consultar en el anexo 5 del POT, que son las normas comunes a los tratamientos. Cada tratamiento tiene unas normas especiales, cada norma, cada tratamiento aplica diferente los aislamientos.

Marlon Ospina indica que en Candelaria La Nueva, en la manzana ningún inmueble dejó aislamiento posterior. ¿Se Tiene que presentar el proyecto ante curaduría con el aislamiento posterior?

Iván Ortiz responde que hay una característica que se debe tener en cuenta y es que en Curaduría se podría pedir un reconocimiento según la ley 1848, la cual contiene unas causales para poder solicitarlo; Siempre y cuando cumpla con las condiciones del artículo 6 y del artículo 7 de esta ley. Se puede acercar a una curaduría urbana y solicitar el reconocimiento de las construcciones que tenga, lo importante es tener en cuenta, según el artículo 6, que para que el curador expida un reconocimiento, las construcciones deberán hacerlo adelantadas 5 años antes de la expedición de la ley.

Joaquín Monroy, de Secretaría Distrital de Gobierno pregunta frente al sector rural, en la unidad de planeamiento local 7, en Torca, en el sector Chorrillos, hay unas zonas que en cuanto a la edificabilidad indican alta, media y baja y en ningún lugar, se especifica cuáles son estas zonas.

Iván Ortiz indica que con respecto a esta consulta es importante contar con un concepto completo que le expida la UPL de Ruralidad, ya que esta zona es agrológica y ecológicamente sensible, es mejor erradicar la consulta para que tenga el concepto completo.

Por último, el profesional James Núñez aclara que "la información suministrada por los profesionales de la SDP en el marco de estos espacios, no hace las veces de un concepto de norma, no otorga derechos ni obligaciones a los usuarios, y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. La solicitud formal de un concepto de norma o de uso del suelo deberá realizarse ante una curaduría urbana, de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y el parágrafo 4 del mismo artículo adicionado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021"

5. Cita 5 Cristian Daniel Ospina Rodriguez - Independiente

James Núñez contratista de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) dio la bienvenida a los asistentes, recordó que el objetivo de la reunión corresponde a atender las inquietudes de la Alcaldía Local en cuanto a la aplicación del POT. Posteriormente, se presentó el equipo técnico

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

que acompaña el espacio, en representación de la Dirección de Desarrollo del Suelo, asistieron los arquitectos Iván Gabriel Ortiz y Gabriel Pardo.

Cristian Daniel Ospina, indaga sobre la normatividad, específicamente relacionada con la edificabilidad y aislamientos, que aplican a un inmueble de interés cultural nivel dos ubicado en la carrera 17 # 63 - 73.

Iván Ortiz responde que, al revisar la dirección en el SINUPOT, en el Decreto 555 y al activar la capa de la Estructura Integradora de Patrimonio se puede observar que efectivamente los bienes sobre los que se presenta la consulta están catalogados como nivel dos de conservación arquitectónica.

El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, IDPC, ya ha definido este bien inmueble y, con seguridad, se tendrá que pasar por el IDPC para adelantar un proyecto arquitectónico. Respecto a la norma urbanística, se recuerda que en el Decreto 555 está el anexo número 6, el cual da toda la norma urbanística en el tratamiento de conservación y da indicaciones respecto a las alturas, aislamientos y ampliaciones que se puedan presentar en relación a la conservación arquitectónica.

Por último, el profesional James Núñez aclara que "la información suministrada por los profesionales de la SDP en el marco de estos espacios, no hace las veces de un concepto de norma, no otorga derechos ni obligaciones a los usuarios, y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. La solicitud formal de un concepto de norma o de uso del suelo deberá realizarse ante una curaduría urbana, de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y el párrafo 4 del mismo artículo adicionado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021"

6. Cita 6 Constructora Arias Serna y Saravia S.A.S

James Núñez contratista de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) dio la bienvenida a los asistentes, recordó que el objetivo de la reunión corresponde a atender las inquietudes de la Alcaldía Local en cuanto a la aplicación del POT. Posteriormente, se presentó el equipo técnico que acompaña el espacio, en representación de la Dirección de Desarrollo del Suelo, asistieron los arquitectos Iván Gabriel Ortiz y Gabriel Pardo. Luego se da la palabra al representante de la Constructora Arias Serna y Saravia.

Julieta Romero, de Áreas Serna y Saravia, indicó que es la encargada de toda la parte normativa y realiza toda la revisión de norma de los predios que llegan a la constructora para poder estudiar cuáles se adaptan al desarrollo que se quiere realizar a nivel nacional. En ese sentido, se cuenta con un lote en Bogotá, ubicado en la transversal Primera con 84, el cual tiene una extensión de aproximadamente 17.000 m² los cuales corresponden a la parte que está en suelo urbano, además nos ofertan la parte que está en suelo por fuera del perímetro urbano y sería zona de la franja de protección de los cerros orientales.

La inquietud planteada está relacionada con que el lote se encuentra en tratamiento de consolidación urbanística, en área de actividad de proximidad, generadora de soportes urbanos y cuando se revisa la UPL 23 de Chapinero se encuentra que tiene una tipología aislada en tratamiento de consolidación con 7 pisos, la idea es que esto sea prácticamente renovación porque hay 6 Torres que están construidas en este lote. Al ver esto parece que fuera una manzana completa y el artículo 310 del Decreto 555, dice el párrafo 2, que para los predios sometidos al tratamiento de consolidación, cuyo ámbito de proyecto sea una manzana y se localice en área de actividad de proximidad, el número de pisos será dos veces el permitido, en este caso son 7 pisos, es decir que lo permitido serían 14 pisos, pero hay una condicionante que dice que no se puede superar la altura de los 12 pisos. Por lo anterior, se quiere confirmar si le aplica a este predio ese artículo, si se puede hacer una demolición de estas 6 Torres para poder construir el doble de la altura y al ser tratamiento de consolidación no nos exigiría unas condiciones ni de tratamiento de desarrollo, ni de plan parcial. Además, este mismo artículo del Decreto 555, con respecto al área, mencionó que los predios mayores a una hectárea deberán tramitarse mediante plan parcial.

Iván Ortiz de la Dirección Desarrollo del Suelo, mencionó que con respecto al párrafo 2, dice que podrá ser el doble de la altura sin superar 12 pisos máximo, este es una norma para toda la ciudad, y el Decreto 555 vence el tener que consultar UPZ por UPZ, ya que cada, anteriormente tenía su propia norma. Entonces cuando se consulta una UPL en Suba, en Kennedy o en Bosa en consolidación podría parecer un número de pisos con tipologías aisladas en proximidad, podría decir 3 pisos, podría decidir 5 pisos, o incluso más. En este caso se ha encontrado en el sector de consulta que son 7 pisos en tipologías aisladas en proximidad, pero el párrafo dice que, sin superar 12 pisos, en ese caso paras en 12 pisos.

Como segundo punto, es importante consultar el anexo 5 del POT el cual fue modificado por el decreto 603 del 2022. En este caso se va a encontrar unos lineamientos especiales para la configuración de la volumetría en terrenos inclinados, ya teniendo en cuenta que el sector de interés está en terreno inclinado, en las ilustraciones 4, 5a, 5b y 5c del anexo 5, se va a encontrar los lineamientos para alturas o construcción en terrenos inclinados.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

El anexo 5, al final del documento trae varias ilustraciones que ayudan a conocer los conceptos que trae el anexo, especialmente se recomienda revisar la ilustración 4: los conceptos y definiciones para la inclinación del terreno, ilustración 5a: altura en terrenos inclinados, Ilustración 5b y 5c, Alturas en terrenos inclinados.

Por otro lado, según el decreto 555, todos los tratamientos tienen obligaciones, por esto es importante que se revise la sección de obligaciones urbanísticas en los tratamientos de renovación y consolidación, las cargas para consolidación se establecen sobre el índice adicional, es decir habrá un índice y una edificabilidad que tenga la manzana, entonces la edificabilidad adicional es la que va a tener la solicitud de cargas, las cuales serán si son mayores a 400 m² y si son inferiores a 400 m² se podrán compensar en dinero, teniendo en cuenta el decreto 520 del 2022.

Adicionalmente, es importante tener en cuenta la cercanía con la Estructura Ecológica Principal, EEP, y atender las recomendaciones cuando cuenta con colindancia con esta estructura; en el anexo 5 se puede consultar las normas para colindancia con EEP.

Luego, Julieta Romero solicita una reunión para revisar si se está aplicando bien todos los temas volumétricos explicados y la colindancia con la Estructura Ecológica Principal.

Adicionalmente, Julieta menciona que se solicitó en Planeación el plano de loteo e indicaron que no se cuenta con el plano urbanístico para este predio.

Iván Ortiz, indica que se debe revisar porque no hay plano urbanístico, puede pasar que, aunque esté en consolidación y esté construido, no haya surtido el urbanismo. Sin embargo, se debe contar con una Licencia y Gabriel Pardo, menciona como información adicional, que en el SINUPOT se pueden consultar planos urbanísticos y esta herramienta indica que si se cuenta con un plan urbanístico de la zona de interés, para esto se selecciona la opción "planos topográficos y urbanísticos" y se carga el visor en donde se puede encontrar la información llave de plano. Además estos mapas se encuentran en la Planoteca de la SDP.

Por último, el profesional James Núñez aclara que "la información suministrada por los profesionales de la SDP en el marco de estos espacios no hace las veces de un concepto de norma, no otorga derechos ni obligaciones a los usuarios, y no modifica los derechos contenidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. La solicitud formal de un concepto de norma o de uso del suelo deberá realizarse ante una curaduría urbana, de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y el parágrafo 4 del mismo artículo adicionado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021"

RELACIÓN DE PREGUNTAS Y SOLICITUDES CIUDADANAS

#	NOMBRE ACTOR	PREGUNTAS / SOLICITUDES	RESPUESTAS
1	Juan Andrés Cita Alcaldía Local de Suba	En el acuerdo 603 que salió en el 2022 ¿ya no se habla del perfil de la vida?	Gabriel Pardo de la Dirección Desarrollo del Suelo, respondió que eso es para un aislamiento, las edificaciones de renovación urbana pueden alcanzar una altura máxima y después se tienen que aislar, es decir, se tienen que correr hacia atrás, pero puede seguir creciendo. El retroceso contra espacio público, lo que me dice es "se coge el perfil" lo multiplicó por 2.5 y ahí se puede saber cuánto puedo subir a partir del paramento, o sea, cuánto altura puede crecer sobre el paramento cuando ya llegue a ese tope, si se quiere seguir creciendo, toca retroceder ya 1/5 de la altura que vaya a alcanzar y siga creciendo, pero, la edificación puede tener una altura mayor, lo único que se debe tener es un retroceso.
2	Felipe López Constructora Gradeco Construcciones	¿El pago compensatorio cómo se calcularía en este caso?	Gabriel Pardo de la Dirección Desarrollo del Suelo, respondió que para el pago compensatorio se encuentra una fórmula en el artículo 520 y Sandra Guerrero, profesional de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

E-FO-093 ACTA DE REUNIÓN

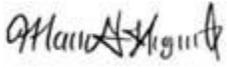
Versión 03 Acta de mejoramiento 188 de junio 13 de 2023 Proceso E-CA-003
OFICINA DE PARTICIPACIÓN Y DIÁLOGO DE CIUDAD

			la Dirección del Suelo complementa la respuesta indicando que en el artículo 323 en el numeral tercero se plantean las alternativas para el pago.
3	Julieta Romero Constructora Arias Serna y Saravia S.A.S	¿Dónde se puede ver las normas para colindancia con estructura ecológica principal?	Iván Ortiz de la Dirección Desarrollo del Suelo, respondió que en el anexo 5 se puede consultar las normas para colindancia con estructura ecológica principal.

COMPROMISOS

Incluir exclusivamente los compromisos directos asumidos por la SDP.

1. Enviar acta a los asistentes a la reunión

	Nombre	Dependencia	Firma
Profesional que Elaboró:	Angélica Higuera	OPDC	
Líder OPDC:	James Fernando Nuñez Rodriguez	OPDC	
Líder Técnico:	Iván Ortiz Forero	DDS	

*La firma registrada en este formato, NO implica la aprobación del instrumento o los temas tratados en esta actividad.

**De conformidad con lo establecido en la Ley 1581 de 2012, por lo cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales, solicitamos su autorización para el tratamiento de su información, según lo dispuesto en nuestra política de tratamiento de datos personales, la cual puede ser consultada en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos-sin-clasificar/politicas_de_seguridad_de_la_informacion.pdf

Acta para observación de los participantes



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

E-FO-093 ACTA DE REUNIÓN

Versión 03 Acta de mejoramiento 188 de junio 13 de 2023 Proceso E-CA-003
OFICINA DE PARTICIPACIÓN Y DIÁLOGO DE CIUDAD

NOMBRE DEL ESPACIO:	Consultorio POT	FECHA:	Agosto 10 de 2023	HORA:	08:00 AM
PROCESO:	Desarrollo del Suelo	TEMA:	Plan de Ordenamiento Territorial		

**El diligenciamiento de este formato tiene como fin último el control de asistencia al espacio, NO implica la aprobación del instrumento y/o de los temas tratados en esta actividad. Toda la información recopilada será tratada como lo establece la Ley Estatutaria 1581 de 2012, Decreto 1377 de 2013 y circular 094 de 2013 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.*

N°	NOMBRES Y APELLIDOS	N° DOCUMENTO DE IDENTIDAD	ORGANIZACIÓN/ ENTIDAD	TELÉFONO DE CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO	LOCALIDAD	FIRMA
1	Sandra Guerrero		SDP			Usaquén	Reunión virtual
2	Iván Gabriel Ortiz Forero		secretaría distrital de planeación			Chapinero	Reunión virtual
3	Javier Alejandro Mendoza Gómez		SDP			Municipalidad de Cundinamarca	Reunión virtual
4	Henry González Gómez		SDP			Engativá	Reunión virtual
5	Juliana Villamizar		Secretaría Distrital de Planeación			Teusaquillo	Reunión virtual
6	Natalia Ramírez		SDP			Municipalidad de Cundinamarca	Reunión virtual
7	Juan Andrés Cita García		Alcaldía local de suba			Suba	Reunión virtual
8	Jhon Fredy Espitia Bernal		SDG			Usaquén	Reunión virtual
9	Gabriel Pardo Martínez		SDP -DDS			Kennedy	Reunión virtual
10	Maria Fernanda Morales		SDP-SPLN			Usaquén	Reunión virtual
11	Irma Yaneth Avila Lombana		Secretaría Distrital de Planeación			Usaquén	Reunión virtual
12	Jorge Gómez Sandoval		Planeación distrito			Kennedy	Reunión virtual
13	Mario Enrique Fernández Jordán		Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos			Teusaquillo	Reunión virtual
14	Carlos Julio Sánchez Parra		SDP			Puente Aranda	Reunión virtual
15	John Jairo Duque Ríos		SDP			Teusaquillo	Reunión virtual
16	Sandra Milena Moreno Barrera		Secretaria Distrital de Planeación			Barrios Unidos	Reunión virtual
17	Warsber Yussif Lemus Franco		Alcaldía Local de Suba			Suba	Reunión virtual
18	Angelica Higuera		SDP			Engativá	Reunión virtual
19	Jhon Fredy Espitia Bernal		SDG			Usaquén	Reunión virtual



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACION

E-FO-093 ACTA DE REUNIÓN
Versión 03 Acta de mejoramiento 188 de junio 13 de 2023 Proceso E-CA-003
OFICINA DE PARTICIPACIÓN Y DIÁLOGO DE CIUDAD

NOMBRE DEL ESPACIO:	Consultorio POT	FECHA:	Agosto 10 de 2023	HORA:	08:00 AM
PROCESO:	Desarrollo del Suelo	TEMA:	Plan de Ordenamiento Territorial		

**El diligenciamiento de este formato tiene como fin último el control de asistencia al espacio, NO implica la aprobación del instrumento y/o de los temas tratados en esta actividad. Toda la información recopilada será tratada como lo establece la Ley Estatutaria 1581 de 2012, Decreto 1377 de 2013 y circular 094 de 2013 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.*

20	Sandra Guerrero	SDP	Usaquén	Reunión virtual
21	Yury Carolina Paredes	Secretaria Distrital de Planeacion	Engativá	Reunión virtual
22	Derly Adriana Castillo Rodríguez	SDP	Kennedy	Reunión virtual
23	Adriana Martínez Rodríguez	SDP	Teusaquillo	Reunión virtual
24	Felipe López	Gradeco construcciones SAS	Usaquén	Reunión virtual
25	Marlon Humberto Ospina Muñoz	SECRETARIA DE GOBIERNO	Puente Aranda	Reunión virtual
26	Sandra Guerrero	SDP	Usaquén	Reunión virtual
27	José Joaquín Monroy García	SECRETARIA DISTRITAL DE GOBIERNO	Engativá	Reunión virtual
28	Andrea Robayo	Secretaria Distrital de Planeacion	Suba	Reunión virtual
29	Matilde Silva	Si	Fontibón	Reunión virtual
30	Claribel Torres Bonilla	SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION	Teusaquillo	Reunión virtual
31	Sandra Liliana Flórez García	sdp	Fontibón	Reunión virtual
32	Bernardo Parrado Torres	Secretaria Distrital de Planeación	Usaquén	Reunión virtual
33	Luis Alfredo Castro Cabrera	Secretaría Distrital de Planeación	Mártires	Reunión virtual
34	Sandra Guerrero	SDP	Usaquén	Reunión virtual
35	Cristian Daniel Ospina Rodríguez	Individual	Puente Aranda	Reunión virtual
36	Julieta Romero	Arias Serna y Saravia	Usaquén	Reunión virtual
37	James Fernando Núñez Rodríguez	SDP - OPDC	Chapinero	Reunión virtual
38	Danny Castilblanco	Grupo empresarial oikos	Chapinero	Reunión virtual