



**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
		DIA	MES	AÑO	
8:00 A.M.	11:00AM	16	11	2023	<b>Consultorio POT Virtual</b> Enlace de la videollamada: meet.google.com/dyy-wxdh-meq meet.google.com/tcd-hyhx-unr meet.google.com/urv-xuey-msv meet.google.com/kvm-kvxa-hdm meet.google.com/wmj-cysb-eje meet.google.com/zbu-becc-ipw

<b>TEMA:</b>	Decreto 555 (Norma urbanística).
<b>OBJETIVO DE LA REUNIÓN:</b>	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 de 2021.

PARTICIPANTES		
<b>NÚMERO DE PARTICIPANTES</b>		SE ANEXA LISTADO DE ASISTENCIA
SERVIDORES PÚBLICOS SDP	9	
ASISTENTES NO SDP	7	

AGENDA PROPUESTA PARA EL ESPACIO		
	ACTIVIDAD (Orden del día)	TIEMPO ESTIMADO
1.	Cita 1: Atención a la empresa ARQ2M SAS	8:00 a.m. – 8:30 a.m.
2.	Cita 2: Atención a la empresa Inversiones Alcabama	8:30 a.m. – 9:00 a.m.
3.	Cita 3: Atención a Cindy Arias	9:00 a.m. – 9:30 a.m.
4.	Cita 4: Atención a la empresa Solingpro SAS	9:30 a.m. – 10:00 a.m.
5.	Cita 5: Atención a la empresa CONINSA	10:00 a.m. – 10:30 a.m.
6.	Cita 6: Atención a la Alcaldía Local de Antonio Nariño	10:30 a.m. – 11:00 a.m.
	<b>OBSERVACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES:</b> (Solo cuando se generen cambios en el Orden del Día)	No se presentaron cambios en el orden del día

PREPARACIÓN DE LA REUNIÓN (Contexto Previo)					
<b>Canales de convocatoria implementados:</b>					
Correos electrónicos	<input checked="" type="checkbox"/> Volanteo y perifoneo	<input type="checkbox"/> Vídeos	<input type="checkbox"/> Oficios de invitación	<input type="checkbox"/> Publicación en redes	<input type="checkbox"/>
Otro: Se realizaron llamadas y se enviaron mensajes de WhatsApp a las personas interesadas.					



**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)

**¿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)

Sí

No

**Detalle de la información previa enviada:** No aplica.

**DESARROLLO DE LA REUNIÓN**

**1. Atención a la empresa ARQ2M SAS**

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, mencionó que para la secretaría es muy grato contar con la participación de la empresa ARQ2M SAS. Recordó que el objetivo de la reunión corresponde a atender las inquietudes de la ciudadanía en cuanto a la aplicabilidad de la norma urbanística del POT Decreto Distrital 555 de 2021. Tras lo anterior, se presentó el equipo técnico que acompaña el espacio, en representación de la Dirección de Desarrollo del Suelo asistieron los funcionarios Juliana Ossa, Iván Ortiz, Gabriel Pardo

Posteriormente Mario Moreno Losada, en representación de la empresa ARQ2M SAS, expresó que está interesado en la normatividad que está disponible en la página web de planeación, en particular la relacionada al POT, al indagar en la página da cuenta de no encontrar con la documentación completa, aprecia necesitar el decreto 603 de 2022, el cual considera no está completo.

Para abordar las inquietudes, el funcionario Iván Ortiz compartió su pantalla y expuso la página de la Secretaría Distrital de Planeación, bajando la barra lateral se encuentra la caja llamada "POT". Dentro de esta página que abre se aprecia un menú donde pone "Documentos", al acceder a este se despliega un listado, en este listado se muestran más desplegables. En el primer desplegable llamado "POT Bogotá Decreto 555 del 2021" se almacenan una lista de documentos, el primer documento corresponde al propio decreto.

Continuando con la explicación, Iván Ortiz señaló que han salido nuevos documentos relacionados al POT los cuales son importantes para la ciudadanía en general. Estos nuevos documentos pueden ser resoluciones, circulares, decretos y demás, se almacenan en el segundo desplegable llamado "Reglamentación del POT decreto 555 del 2021".

Entre los documentos del POT, Iván Ortiz resaltó el Anexo 5 el cual establece la norma común a los tratamientos. Explicó que el POT y sus anexos requieren tiempo de revisión de la norma, este aspecto es el que aborda el decreto 603 de 2022. El decreto 603 realiza cambios en el Anexo 5, el funcionario Iván Ortiz, adicionalmente muestra otro método de consulta, por medio del navegador web entrar en la página de "Régimen Legal" de la Alcaldía de Bogotá, la cual contiene el mismo decreto, 603, con la anotación que en esta página web se permite la interacción directa con las normas que aplica y modifica en este caso el Anexo 5 del POT. Con la anterior explicación Iván aborda la primera inquietud de Mario.

Continuando con el desarrollo del espacio, Mario sugiere que la información debería presentarse de fácil acceso en la propia página de la secretaría, tras ello preguntó por la importancia de los demás anexos del POT.

Iván recalcó la importancia de los demás anexos, se refiere particularmente al Anexo 5 debido a que en este se encuentran las normas comunes a tratamientos urbanísticos, elementos de constante búsqueda y revisión. Adicionalmente explicó en qué consisten los demás anexos.

## DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Profundizando en su explicación, Iván enseñó la herramienta SINUPOT. Esta herramienta que por medio de un mapa muestra la norma específica que aplica en cada zona y predio de la ciudad. Iván mostró cómo utilizando el menú se puede observar diversos aspectos del POT, el cual por defecto muestra los tratamientos urbanísticos. Para entender mejor cómo usar la herramienta Iván utiliza como ejemplo una dirección propuesta por Mario la cual es CI 35 # 21 – 19. Se aprecia el predio puntual, Iván explicó la información del lote puntual, entre ella la UPL, el tratamiento urbanístico y la edificabilidad del predio.

Para finalizar su intervención Iván recordó que estamos para apoyar y de hacer falta se puede solicitar otra reunión, en caso de presentar nuevas dudas respecto a la norma urbanística

Mario agradece el espacio y solicita la grabación.

Por último, el profesional James Núñez aclaró que *"Las respuestas e información suministrada por los profesionales de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en los espacios del Consultorio POT bajo la modalidad virtual, no deben considerarse como conceptos de normas, tampoco otorga derechos ni obligaciones a los usuarios y menos 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, así las cosas, mediante Circular 035 del 5 de septiembre de 2023 (vigente), se manifiesta con claridad a la ciudadanía interesada en la expedición de conceptos de uso de suelo y norma urbanística, que estos trámites deben radicarse directamente en las Curadurías Urbanas de Bogotá."*

## 2. Atención a Inversiones Alcabama

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 en atender las inquietudes a la ciudadanía en cuanto a la aplicabilidad de la norma urbanística POT. Tras lo anterior se presentó el equipo técnico que acompaña la reunión, en representación de la Subdirección de Económica Urbana asistió Sandra Moreno, y en representación de la Dirección de Desarrollo del Suelo asistieron los funcionarios Juliana Ossa, Iván Ortiz, Gabriel Pardo

Posteriormente Rubén Darío Hurtado, vocero en el espacio de la empresa inversiones Alcabama, tomó la palabra. Agradeció por el espacio y el quórum, empieza a desarrollar las inquietudes. Rubén comenta que tienen interés en un predio de 56 mil metros que se urbaniza para el año 2009, con el decreto 327 de 2004. El lote se ha usado para bodegaje y logística de un supermercado que opera en la ciudad. Con el paso del tiempo se realizan solicitudes de licencias adicionales, prórrogas y revalidaciones. Del 2009 a hoy se genera una urbanización que jurídicamente no se protocoliza. Se está realizando actualmente en el predio una licencia de saneamiento. Si la licencia de saneamiento se resuelve en buenos términos, se buscaría llevar a cabo un proyecto de renovación urbana en el predio. Con este contexto en consideración se plantean las preguntas e inquietudes que se presentan en el espacio. Asumiendo que el tratamiento del predio sea de renovación urbana, el área neta del lote que inicialmente es de 56 mil metros pasa a 40 mil metros útiles para el desarrollo del proyecto, la primera pregunta se relaciona con el área útil del proyecto que se generaría en consideración del artículo 261 del POT, el cual establece la configuración de manzanas y áreas útiles donde se establece un máximo de área útil de 1.3 hectáreas. En ese sentido, ¿ese mismo artículo aplica para todos los tratamientos, en particular los de renovación urbana? ¿Qué consideraciones han de tener estas áreas útiles?

### DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Atendiendo la inquietud, el funcionario Iván Ortiz tomó la palabra. Primero, mencionó brevemente que en la reunión no se emite un concepto técnico que comprometa a la Secretaría Distrital de Planeación. Rubén estuvo de acuerdo con esa consideración. Continuando con la intervención, Iván retoma del planteamiento expuesto por Rubén que en el predio se está realizando un proceso de saneamiento, a la luz de sus conocimientos Iván considera que el predio está urbanizable no urbanizado hasta no terminar el proceso de saneamiento. Una vez saneado el predio, se aplicaría el tratamiento de renovación urbana para la ejecución del proyecto. En ese entendido se empiezan a aplicar los tratamientos urbanísticos contemplados en el artículo 261 del POT, estos tratamientos se precisan entre los artículos 300 a 304, donde se habla específicamente del índice de construcción al cual acceder sobre el área del terreno. Al pensar el área del terreno puntual, se parte de unas cesiones que incluso están registrados en el SIGDEP del DADEP, en ese sentido es necesario precisar el área del terreno sobre la cual aplicar el índice de construcción.

Siguiendo con su exposición Iván señaló que los índices de construcción efectivo pueden ser de 5, 6 o 7 dependiendo del tamaño o los englobes que se logen en la manzana. Repasando las puntualidades del predio se entiende que el proyecto no completaría el englobe de la manzana y su índice de construcción máximo sería de 5, otra puntualidad que se examinó es la altura máxima que permite la Aerocivil, que es de 45 metros en la zona del predio. Un índice de construcción de 5, con una altura de 45 metros máxima puede constituir edificios de entre 16 y 18 pisos. De no lograr el saneamiento el tratamiento que aplicaría en el lote consiste en tratamiento de desarrollo urbano, donde el índice de construcción máximo es 2.3 si se construye vivienda de interés social. En tratamiento de renovación urbana el índice de construcción se calcula sobre área de terreno, en tratamiento de desarrollo el índice es sobre área neta urbanizable. Sobre estos índices se calculan las cesiones, en renovación urbana con índice de construcción de 4 a 5 se pide un 45% de suelo para cálculo de cesión, en desarrollo si se construye VIP y VIS en sitio se solicita una cesión en sitio de 22% sobre área neta urbanizable. En tanto las precisiones puntuales que se hacen en las cesiones Iván invita a que se revise el decreto 603 de 2022, anexo 5 del POT.

En ese momento de la reunión Iván preguntó si la información es clara, Rubén confirma que se entienden los temas manejados, repasando el desarrollo de las preguntas planteadas en el formulario Iván da cuenta de haber respondido las dos primeras preguntas, en tanto la tercera pregunta, ¿Cuáles son las Obligaciones que genera el POT en el Predio? Se responde que estas son cargas locales, las cuales son cesiones, si el tratamiento del predio es de desarrollo urbano hay que prever el pago de las cargas generales, el cual se contempla en el decreto 520 de 2022.

Siguiendo con las preguntas planteadas, Iván desarrolló la pregunta ¿Cómo opera el uso del suelo en el predio?, para responder esta pregunta, Iván recurrió al SINUPOT donde se ve que el uso del predio está en una zona estructurante, las zonas estructurantes prevén las mezclas de usos, no hay como tal un uso principal esto se puede ver en el artículo 243 del POT, todos los usos en esta zona son complementarios. Atendiendo la pregunta ¿en qué consiste la cesión que se realiza al distrito? Se explicó que ese proceso se da cuando se escritura y se entrega lo que se cede al DADEP. En tanto la pregunta ¿Qué licencias se requiere para este proyecto?, si es renovación es una licencia de construcción, si es en desarrollo habría primero que urbanizar el lote.

Atendiendo la última pregunta, ¿opera la figura de plan parcial? El funcionario Iván Ortiz explicó que la figura opera para índices de construcción mayores a 7, sin embargo por las condiciones propias del predio ya abordadas el índice de construcción máximo sería de 5 por lo cual no operaría la figura de plan parcial.

### DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Profundizando el decreto 520 de 2022, la funcionaria Sandra Moreno tomó la palabra. Explicó que dependiendo el tratamiento, si es de renovación o desarrollo, el decreto regula todo lo referente a las obligaciones urbanísticas locales. En él se encuentra que obligaciones se deben entregar en el momento del licenciamiento y se establecen todas las minucias para la liquidación de los pagos por obligaciones.

Rubén para terminar su intervención, agradeció la consulta, reconoció el apoyo suministrado aun cuando el tiempo es corto y pueden quedar elementos sin abordar, entendió que lo explicado en la reunión es acorde a las ideas para la ejecución del proyecto, de todo lo hablado solo queda una duda. Iván realizó una última consulta: volviendo al caso en donde el predio entre en tratamiento de renovación urbana, ¿no sería posible, en consideración que el predio tiene una esquina con vía arterial llegue al índice de construcción 6?

El funcionario Iván Ortiz, atendiendo a la pregunta, respondió que solo sería posible si se conforma la manzana con el lote, y no lo es.

Por último, el profesional James Núñez, recordó que hasta el 6 de diciembre se llevarán consultas y aclaró que *“Las respuestas e información suministrada por los profesionales de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en los espacios del Consultorio POT bajo la modalidad virtual, no deben considerarse como conceptos de normas, tampoco otorga derechos ni obligaciones a los usuarios y menos 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, así las cosas, mediante Circular 035 del 5 de septiembre de 2023 (vigente), se manifiesta con claridad a la ciudadanía interesada en la expedición de conceptos de uso de suelo y norma urbanística, que estos trámites deben radicarse directamente en las Curadurías Urbanas de Bogotá.”*

### 3. Atención a Cindy Arias

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, agradeció la participación de los asistentes en esta sesión de asesoría personalizada, recordó que el objetivo de la reunión corresponde en atender las inquietudes a la ciudadanía en cuanto a la aplicabilidad de la norma urbanística POT. Tras lo anterior se presenta el equipo técnico que acompaña la sesión. En representación de la Dirección de Desarrollo de Suelo asistieron los funcionarios Juliana Ossa, Gabriel Pardo e Iván Ortiz.

Posteriormente Cindy Arias se presentó. Explicó que se encuentra en un edificio en donde subarrendaron una parte a una IPS. Para que la IPS pueda funcionar requiere un concepto de uso.

Atendiendo a Cindy, se otorgó la palabra a los funcionarios de la Dirección de Desarrollo del suelo. Gabriel Pardo abordó los planteamientos de Cindy. En el POT a través del artículo 242, parágrafo 5, se expresa que la habilitación de cualquier uso en la ciudad se otorga mediante la licencia urbanística. El concepto de uso se refiere a un tipo de actuación que especifica los posibles usos que se pueden desarrollar en un predio. En este orden de ideas, a modo de aclaración, la licencia urbanística es el único instrumento que otorga el derecho al desarrollo en cualquier uso en la ciudad.

Siguiendo con la atención, el funcionario Gabriel Pardo preguntó si existe claridad respecto a si se puede ejecutar el uso dentro del inmueble. Cindy responde que no es claro. Gabriel atiende esta inquietud, anuncia que la información presentada servirá para identificar los usos posibles en el predio

### DESARROLLO DE LA REUNIÓN

más allá de la IPS. Gabriel explicó que en el POT 555 de 2021 los usos se clasificaron de acuerdo a las áreas de actividad. Las áreas de actividad son piezas de ciudad que a partir de las condiciones físicas, históricas, sociales y urbanísticas que presentan se clasifican para que se consoliden con una vocación y usos específicos. En la ciudad hay tres áreas de actividad, Proximidad, que se enfoca en uso residencial y en actividades que sean complementarias, área de actividad estructurante donde se permiten mezcla de usos; por último la área de grandes servicios metropolitanos en donde se pueden ejecutar usos de mayor impacto a la ciudad pero igualmente necesarios, estos pueden ser usos industriales, de comercio de gran escala, etc.

Siguiendo con la explicación Gabriel Pardo señaló que en el artículo 243 del POT, se aprecia una tabla en donde se especifica el uso que se puede desarrollar en cada área de actividad, estos se catalogan como principales, complementarios y restringidos. Para resolver la inquietud planteada Gabriel explicó el caso del predio puntual según la tabla, el área de uso que corresponde con el edificio en consulta es un área estructurante, si se quiere conocer qué condiciones se requieren para poder hacer uso del predio es importante conocer el área construida por uso, pues esto determinará una serie de condiciones. Las condiciones para el desarrollo de cada uso según el área de actividad están detalladas en la tabla. Algunas condiciones requerirán adecuaciones, reducción del impacto ambiental o establecerán prohibiciones. Tras lo anterior Gabriel desarrolla un ejemplo abordando como un tipo de uso específico puede requerir condiciones particulares.

Continuando la atención del espacio Gabriel Pardo, funcionario de la dirección de desarrollo de suelo preguntó si hay dudas. Cindy preguntó si la información suministrada es para obtener el concepto. Gabriel aclaró que la información es para aprender a conocer los usos de los predios. Respecto a lo relacionado el concepto Gabriel aclaró que el concepto solo indica el uso y las condiciones para aplicar un uso que se pueden dar en determinado predio, el concepto indica lo que se puede realizar más no habilitará para que se realice un uso particular, los conceptos se pueden solicitar ante las curadurías urbanas. Para poder ejercer el uso se requiere de un licenciamiento urbanístico el cual también se solicita ante curaduría, para este proceso se requiere una autodeclaración para los usos comerciales y industriales.

Tras la explicación desarrollada por Gabriel, Cindy preguntó ¿licencia de construcción y licencia de uso son diferentes? Abordando la pregunta Gabriel responde que el nombre general de las licencias es licencias urbanísticas, la licencia de construcción es una modalidad de licencia urbanística.

Luego de la intervención de Gabriel, Cindy explicó que solicitó un concepto de curaduría por internet para cumplir con las condiciones que requiere para el arrendamiento. Gabriel comenta que el concepto es útil para prever el uso del suelo, sirve como etapa previa y permite prevenir si un determinado uso del suelo es permitido. Gabriel recuerda nuevamente que para adquirir el derecho del uso se requiere una licencia. Si el inmueble no cuenta con ninguna licencia, habría que realizar un reconocimiento, en ese orden de ideas Gabriel invita a que se revise el artículo 263 del POT.

Para terminar, James Núñez funcionario de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad anuncia que en caso de requerir otra consulta, se llevarán a cabo los espacios de consulta hasta el 6 de diciembre. Por último James Aclaró que *“Las respuestas e información suministrada por los profesionales de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en los espacios del Consultorio POT bajo la modalidad virtual, no deben considerarse como conceptos de normas, tampoco otorga derechos ni obligaciones a los usuarios y menos 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, así las cosas, mediante Circular 035 del 5 de septiembre de 2023 (vigente), se manifiesta con*

#### DESARROLLO DE LA REUNIÓN

*claridad a la ciudadanía interesada en la expedición de conceptos de uso de suelo y norma urbanística, que estos trámites deben radicarse directamente en las Curadurías Urbanas de Bogotá."*

#### 4. Atención de inquietudes empresa Solingpro SAS

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, mencionó que para la secretaría es muy grato contar con la participación de la empresa Solingpro SAS. Recordó que el objetivo de la reunión corresponde en atender las inquietudes a la ciudadanía en cuanto a la aplicabilidad de la norma urbanística POT. Tras lo anterior se presenta el equipo técnico que acompañará la reunión, en representación de la Oficina de Desarrollo de Suelo asisten los funcionarios Juliana Ossa, Gabriel Pardo e Iván Ortiz.

Posteriormente se presenta Jury Rueda, Arquitecta de la compañía Solingpro SAS. La inquietud que presentan es sobre un predio que se lleva en consulta a la Secretaría Distrital de Planeación, en donde en su momento se informó que el predio no contaba con un uso para urbanización. Quieren entender ¿el predio para que es viable? Añade que al lado está un predio de la empresa Cemex el cual desarrolla un uso industrial, teniendo esto en cuenta se quisiera saber si para el predio de consulta se puede también realizar un uso industrial.

Siguiendo con el espacio y repasando las preguntas formuladas, el funcionario James Núñez aclaró que *"Las respuestas e información suministrada por los profesionales de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en los espacios del Consultorio POT bajo la modalidad virtual, no deben considerarse como conceptos de normas, tampoco otorga derechos ni obligaciones a los usuarios y menos 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, así las cosas, mediante Circular 035 del 5 de septiembre de 2023 (vigente), se manifiesta con claridad a la ciudadanía interesada en la expedición de conceptos de uso de suelo y norma urbanística, que estos trámites deben radicarse directamente en las Curadurías Urbanas de Bogotá."*

Tras ello Gabriel Pardo, funcionario de la oficina de Desarrollo del Suelo, atiende las inquietudes formuladas: al revisar las preguntas formuladas con base en la dirección suministrada se da cuenta que el predio está en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal (POZ) del norte, Lagos de Torca, este POZ trata de una iniciativa de ordenamiento territorial con la cual se busca generar un modelo de ocupación particular para esta zona de la ciudad. Este plan está compuesto por 1803 hectáreas, el instrumento de desarrollo con el cual se ejecuta el POZ norte son los planes parciales, los cuales son unos instrumentos de planificación. En el caso del predio puntual, se encuentra ubicado en el ámbito del plan parcial 27 El Sauce.

Tras el desarrollo de la explicación, Gabriel Pardo preguntó si se sabía que el predio está ubicado en el plan parcial El Sauce. Jury contesta que ese detalle no lo conocía. Gabriel continuando, indica que realizó esta pregunta puesto que el tratamiento de los predios dentro de un plan parcial es diferenciado. Cuando se tiene un predio dentro de un plan parcial no se le puede dar un licenciamiento directo porque se entiende que se está en el ámbito de otro instrumento.. Gabriel, refiriéndose al predio puntual, describe que el plan parcial que cobija el lote fue desistido el 3 de junio de 2022 en su etapa de formulación, lo que significa que el proceso de desarrollo del plan parcial no está en marcha.

### DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Jury Rueda preguntó, si ¿al desistir la formulación el plan parcial queda en pausa? A lo que Gabriel Pardo responde que sí, está en pausa. Explicó adicionalmente que una vez un plan parcial es predelimitado se ha de cumplir. Se señaló también que no es posible salirse del ámbito de plan parcial, es un instrumento de obligatorio cumplimiento.

Siguiendo con la atención del espacio, Gabriel Pardo da a conocer que el POZ norte tiene una norma propia la cual es el decreto 088 de 2017. Este decreto sale en virtud del POT anterior, el decreto 190 de 2004, sin embargo el POT actual reconoce esta norma que se estableció en el decreto 088 de 2017, el POT actual toma en su cartografía las decisiones que se tomaron en 2017.

Continuando su intervención Gabriel expone que lo que se puede realizar en un predio va de la mano de dos cosas: el tratamiento urbanístico del suelo y el área de actividad, el tratamiento indica la edificabilidad que se puede dar y el área de actividad indica los usos posibles. Revisando las particularidades del predio en consulta, Gabriel muestra que se encuentra catalogado como suelo de protección, hace parte de la estructura ecológica principal, en particular una zona de ronda hídrica.

Gabriel Pardo, funcionario de la Oficina de Desarrollo del Suelo preguntó si se conocía esta situación del predio. Jury Rueda confirma que la información le había sido proporcionada en una anterior consulta de la Secretaría Distrital de Planeación. Recalca nuevamente que en virtud está delimitación tal y como está, el predio que usa Cemex estaría abarcado por la quebrada y señaló que ellos sí tienen licencia. A razón de esto Jury preguntó ¿Por qué a Cemex si se le otorga una licencia de funcionamiento mientras al lote en consulta se le enmarca dentro de la ronda hídrica?

Respondiendo la inquietud Gabriel Pardo, expresa entender la preocupación que se refleja sin embargo, el lote al estar demarcado como estructura ecológica principal tiene una función limitada pues se entiende que el principio que le rige es el de protección ambiental. Gabriel aclaró adicionalmente, que se desconoce de las condiciones de demarcación pues eso compete a la Secretaria Distrital de Ambiente, con la información cartográfica que se tiene se aprecia que el cuerpo hídrico si afecta el predio en consulta. En razón de los predios laterales se aprecia que si bien tienen zonas afectadas por el cuerpo hídrico, poseen mayor terreno que puede ser aprovechable más allá de la protección de la estructura ecológica. Por estas condiciones expuestas, señaló Gabriel, no se les concede área de actividad en el lote de consulta. Gabriel resalta, adicionalmente, que el artículo 87 del decreto 088 de 2017, el cual trata de las áreas de conservación y preservación del sistema hídrico, señaló en sus disposiciones que las zonas de manejo y preservación ambiental, así como las zonas hídricas, deberán ser incorporadas al distrito. A futuro ese predio deberá ser público. El predio al ser parte del plan parcial deberá ser adquirido por el distrito mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios. Por lo anterior Gabriel invita a que se consulte cómo se va a realizar este reparto y cómo se involucra el predio.

En virtud de la información que proporcionó Gabriel, Jury expresa la preocupación de mantener un lote que no se puede aprovechar en ese sentido pregunta si ¿se puede establecer en el lote una actividad que no afecte el uso del suelo, que incluso pueda ser modular para que llegado el momento se pueda quitar en cualquier momento?

Gabriel responde que en virtud del decreto 088 el llamado es a que no, pues el lote está en conservación. Sin embargo una recomendación es que se pida un concepto de uso de suelo a una curaduría para que revisen y establezcan si se puede llevar a cabo algún tipo de actividad.

Complementando a Gabriel, James funcionario de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad, señaló que se está desarrollando una figura, el decreto de transferencias de derechos de construcción en desarrollo para la gestión del suelo en la estructura ecológica principal. Esta figura puede ser de utilidad, les recomienda estar atentos pues de momento el decreto es un borrador.



### DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Jury pide que se indique cómo se llamará el decreto, a lo que James responde: la reglamentación de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal.

Tras lo anterior Jury expresa que por los tiempos de desarrollo de un plan parcial, el predio va a quedar sin utilizar por buen tiempo. Adicionalmente, expresa sentir desigualdad pues contiguo al predio si se desarrollan actividades económicas y el único predio marcado como protección ambiental es el que poseen. Jury describe que la situación respecto a la consulta es la misma considerando sus consultas previas salvo por el elemento de consulta de uso ante una curaduría, en ese orden de ideas preguntó si ¿el concepto de uso se puede solicitar en cualquier curaduría? Gabriel Pardo responde que es posible realizarlo en cualquier curaduría de la ciudad. La curaduría revisará si es posible llevar a cabo cualquier clase de uso en el terreno velando principalmente por la protección de la estructura ambiental.

Ante lo anterior Juliana Ossa funcionaria de la Dirección de Desarrollo de suelo complementa, explicando que el lote hace parte de un plan parcial, los planes parciales son de iniciativa pública y privada, los planes parciales que se desarrollan en la zona son en mayor parte de iniciativa privada. En ese sentido, el distrito ya definió la norma aplica la cual es el decreto 038 de 2017, para resolver la situación del lote se debe aplicar la distribución de cargas y beneficios con ello se reparte de forma igualitaria los aprovechamientos del predio. Juliana extiende la invitación para que los propietarios de los lotes enmarcados en el plan se organicen para avanzar en el proceso de adopción del plan parcial.

Para finalizar el funcionario James Núñez, espera que el espacio allá haya sido de utilidad, recuerda la opción del decreto de transferencia de derechos que está en borrador. Recuerda que el espacio del consultorio irá hasta el 6 de diciembre y agradece la participación.

#### 5. Atención de inquietudes empresa CONINSA

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, agradeció la participación en el espacio de asesoría personalizada y recordó que el objetivo de la reunión corresponde en atender las inquietudes a la ciudadanía en cuanto a la aplicabilidad de la norma urbanística POT. Tras lo anterior se presenta el equipo técnico que acompañará la reunión, en representación de la Oficina de Desarrollo de Suelo asisten los funcionarios Juliana Ossa, Iván Ortiz y Gabriel Pardo.

Posteriormente se presenta Liliana Posada, directora de proyectos de Bogotá de la empresa CONINSA, Le acompañan en el espacio Martín Gómez de CG Constructora y Juan Sebastián Larios arquitecto de CONINSA. Liliana narra que el motivo de consulta es para conocer las condiciones de las mezclas de usos en un lote que están estudiando el cual tiene tratamiento de desarrollo urbano y quieren realizar un proyecto en la zona por medios de un plan parcial. Dado las condiciones en el marco normativo del POT en su artículo 300 se habla de las condiciones para la mezcla de usos, para este tipo de tratamientos en planes parciales. El lote de interés está en rango 4D, una de las observaciones es que se deberá destinar cerca de un 8% del área construida en usos comerciales, de servicios, dotacionales o industriales. Para la empresa, en el planeamiento urbanístico, es importante conocer esas condiciones, quisieran saber ¿Cómo en la secretaría están manejando esas condiciones? ¿Cómo se podría considerar en el proyecto esta mezcla de usos? Esto a consideración que el área afectada por la mezcla de usos es bastante grande. Complementando la intervención de Liliana, Martín Gómez, añade que el POT establece claramente que se trata de áreas construidas.

Atendiendo la consulta de la empresa, Juliana Ossa, funcionaria de la Oficina de Desarrollo de Suelo. Expuso que el área destinada en planes parciales para la mezcla de usos es del 12% del área construida, salvo en los planes parciales localizados en Rangos 4B, 4C y 4D, en donde corresponde al 8% del área construida, caso que aplica al predio de consulta. Siguiendo con la explicación, Juliana

### DESARROLLO DE LA REUNIÓN

añade que se debe diferenciar el espacio de término de usos de las cargas locales asociadas al equipamiento comunal público. Estas últimas son una obligación del 8% del área neta urbanizable, consisten en una cesión.

Continuando con la atención, Juliana preguntó si hay dudas, Martin Gómez comenta que es clara la información y que sí contemplan el 8% de la cesión. Martin señaló que les preocupa el 8% del área construida que se tiene que aplicar en otros usos. Siguiendo con la explicación el funcionario de la Dirección de Desarrollo de Suelo, Iván Ortiz explicó que en el diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial encontraron una situación latente, la cual es el mono uso. Esto consiste en proyectos que abarcan varias cuadras en donde exclusivamente se construye vivienda, dejando sin acceso a comercio y otros servicios a quienes reciben los proyectos. En virtud de esta situación el POT establece condiciones para evitar el mono uso, para ello se propone que parte del área construida de los proyectos esté destinada a otros usos. Explicando esta situación Iván desarrolla un ejemplo en donde se tienen 10 mil metros cuadrados construibles, de estos 10 mil, 800 metros, que corresponden al 8%, deberán ser utilizados en tiendas, servicios, etc.

Tras lo anterior interviene Juan Sebastián, quien reconoce que en el ejemplo serían 800 metros, sin embargo, en este proyecto que están planteando estiman un área construida de 150 mil metros cuadrados aproximadamente lo que se traduce entre 10mil y 15mil metros cuadrados para otros usos. Este tamaño en otros usos sería equivalente al de un centro comercial. Complementando la información, Liliana interviene y recalca la magnitud del tamaño destinado en otros usos según las condiciones.

Iván Ortiz preguntó, cuál es el plan parcial al que se refieren. Liliana contesta que se trata de Bosques de los Alpes. Iván preguntó en ese momento cuántas hectáreas útiles quedan al final. Liliana contesta que se trata de 56 mil metros cuadrados de área útil. Siguiendo con su intervención Iván explicó que son un poco más de 5 hectáreas de área útil lo que constituirá el tamaño de un barrio, recalca que el POT busca que las personas que reciban el proyecto tengan acceso a comercios, servicios y demás y no solo la vivienda. Iván acepta que es una cantidad considerable, pero invita a reflexionar que esa comunidad necesitará más usos además de vivienda. Iván sugiere que combinen los usos disponibles de formas creativas para que las personas que vivan en ese proyecto gocen de muchos más accesos, no necesariamente se tienen que conformar esos usos en un centro comercial, existen otras maneras.

Tras lo anterior interviene Martin Gómez, quien considera estar de acuerdo con algunos de los elementos expresados por Iván. Sin embargo, considera que hace falta una planeación con visión de desarrollador, pues afirma que en la realidad no se puede cumplir estos usos diferentes, pues los estudios de mercado muestran que resulta muy difícil lograr vender la cantidad de metros en otros usos. Martin reconoce la importancia de la mezcla de usos sin embargo considera que 12 mil metros es una cantidad muy grande. Martin añade que por las particularidades del sector es muy difícil vender locales comerciales, pues son pocas personas las interesadas en la zona con fines de comercio.

Iván Ortiz interviene e invita a que trabajen, dentro del Documento Técnico de Soporte (DTS) estos aspectos demostrando que existe una voluntad de que el proyecto no sea de uso exclusivo de vivienda. No se trata de poner trancas sino de trabajar en conjunto. Iván recordó también que los planes parciales tienen capacidad de crear su propia norma, en ese sentido, si llegado el momento no se cumple con el 8% existe la posibilidad de discutir con base en una serie de soportes para ajustar los términos y lograr un beneficio para todos. Iván invita nuevamente a explorar todas las posibilidades para poder dar con la diversidad de usos.

Liliana posada interviene y pregunta sobre ¿cómo se ha aplicado esta mezcla de usos? Iván responde que existen al menos dos planes parciales que a razón de la aplicación del POT están llevando la mezcla de usos, estos se ubican en Fontibón y Engativá.

## DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Para terminar Juan, expresa que siente tranquilidad respecto a que el plan parcial permite más que la norma específica pues esto indica que se pueden llegar a acuerdos con el distrito para poder seguir adelante con el proyecto. Al fin y al cabo, cumplir con ese 8% que se exige es muy complicado, Juan añade que es importante considerar que en el ámbito de los planes parciales se tienen que contar con la viabilidad de los proyectos pues no siempre existirá la garantía de la viabilidad.

James Núñez funcionario de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad, toma la palabra, informa que se terminó el tiempo de la sesión, anuncia que en caso de requerir otra consulta, se llevarán a cabo los espacios de consulta hasta el 6 de diciembre. Por último James agradece la participación en el espacio y aclaró que *"Las respuestas e información suministrada por los profesionales de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en los espacios del Consultorio POT bajo la modalidad virtual, no deben considerarse como conceptos de normas, tampoco otorga derechos ni obligaciones a los usuarios y menos 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, así las cosas, mediante Circular 035 del 5 de septiembre de 2023 (vigente), se manifiesta con claridad a la ciudadanía interesada en la expedición de conceptos de uso de suelo y norma urbanística, que estos trámites deben radicarse directamente en las Curadurías Urbanas de Bogotá."*

### 6. Atención de inquietudes Alcaldía Local de Antonio Nariño

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, agradeció por contar con la participación de la Alcaldía Local de Antonio Nariño y recordó que el objetivo de la reunión corresponde en atender las inquietudes a la ciudadanía en cuanto a la aplicabilidad de la norma urbanística POT. Tras lo anterior se presenta el equipo técnico que acompañará la reunión, en representación de la Oficina de Desarrollo de Suelo asisten los funcionarios Juliana Ossa y Gabriel Pardo.

Posteriormente se presenta Santiago Mora. Santiago presenta su planteamiento, en la localidad de Antonio Nariño se están desarrollando zonas de renovación urbana en el barrio Policarpa y en la zona de la Fragua hacia la 30. La duda que surge es acerca de la edificabilidad de dos predios, pues hasta donde se tiene entendido, la edificabilidad responde a los aislamientos que se dejen y resulta en altura en pisos máximos permitidos, considerando que la alcaldía realiza procesos de actuaciones administrativas en las que se infracciona el incumplimiento de la norma urbanística, ¿Cómo definir la volumetría del predio?, ¿Cuál es la altura máxima permitida en zonas de renovación urbana?

Atendiendo la inquietud de Santiago toma la palabra Juliana Ossa, funcionaria de la Dirección de Desarrollo de Suelo. Juliana comenta que en efecto en las zonas de renovación no hay una altura máxima establecida, ni en las fichas de UPL, ni en el Anexo 5, porque el índice de construcción depende del tipo de renovación que se haga. Continuando con la explicación Juliana explicó que, la renovación urbana se define en zonas con potencial para satisfacer mayores necesidades o para restablecer zonas que presenten algún deterioro. Una respuesta simple a la pregunta planteada, según Juliana, es que si se va a realizar una intervención de norma por infracción, lo ideal es recurrir a la licencia de urbanismo que autorizó la construcción, esta establece cuantos pisos están permitidos.

Siguiendo con la atención Juliana explicó que, en renovación urbana para saber cuántos pisos se podrían tener, se depende del índice de construcción. Este se desarrolla en los artículos 317 a 331 y en el artículo 304 del Plan de Ordenamiento Territorial de 2021. En estos apartados se esclarece cómo

### DESARROLLO DE LA REUNIÓN

a partir de la configuración predial se pueden establecer los índices de construcción. Comúnmente el índice de construcción es hasta 5 pero puede ser hasta 6 si el predio está en una esquina de la manzana, si se agrupa toda la manzana se puede llegar hasta un índice de 7. La renovación urbana no se está configurando a razón de pisos, si se quisiera conocer un tope de altura se podría referir a las indicaciones de la Aeronauta, en renovación urbana el máximo a construir lo determina el índice de construcción.

Santiago Mora, preguntó si ¿se manejan solo esos tres índices en los sectores de renovación, 5, 6 y 7? Juliana responde que los índices inician del 1.3, que es el mínimo, y van al 7. Entendiendo que solo se llega hasta 5 si el englobe para la renovación no completa la totalidad de la manzana ni una de las esquinas de esta. Si se cuenta con una esquina el índice máximo que se puede desarrollar es hasta 6. Si se cuenta con la manzana completa se puede llegar a un índice de 7, y si se quiere superar el índice de 7 corresponde la figura del plan parcial.

Santiago Mora preguntó, en los casos de renovación en índice de 1.3 a 5, ¿Cómo se sabe que índice le corresponde al predio?, Juliana Ossa respondió que si se está delimitado por renovación urbana, considerando la aplicación del POT, se ha de recurrir a la licencia de construcción, si se trata de un predio que viene en renovación desde antes habría que ver el caso puntual.

Santiago hace uso de la palabra y explicó que en las actuaciones administrativas, muchos de los casos no tienen licencia, razón por la cual inicia el proceso, al momento de fallar tienen que definir la volumetría que en ese predio se puede construir para luego determinar si se excedió la altura máxima. Santiago entiende las explicaciones de Juliana, que corresponde por cada predio definir el índice de construcción. De esto deviene la duda si ¿está determinado para cada predio el índice? Atendiendo la duda y complementando la explicación de Juliana, Gabriel Pardo hace uso de la palabra. Gabriel indica que a menos que un predio esté en una esquina o que englobe la manzana, se debe tomar el índice de construcción de 5 como el máximo, ningún predio que se desarrolle entre cuadras puede superar ese índice.

Santiago Mora afirma entender la información y acepta el índice 5 como el máximo permitido para control policivo en los casos en donde el predio se encuentre entre otros predios, con ello se puede saber cuál es el máximo permitido para poder construir dependiendo el caso, a razón de eso se tendría que calcular el índice de construcción predio por predio para saber si se excede de lo permitido, en función del caso, pues si es en una esquina el índice máximo de construcción es 6.

Una vez resuelta la inquietud anterior, Santiago preguntó por ¿cuál es la regulación de cerramientos de los antejardines? Atendiendo la duda, Gabriel invita a revisar el Anexo 5 del plan de ordenamiento territorial decreto 603 de 2022. En este se especifican los lineamientos para los cerramientos cuando se pueden crear y que tipo de condiciones deben cumplir, así como otro tipo de disposiciones comunes a tratamientos.

Una última duda planteada por Santiago es ¿Cuáles son las condiciones para legalizar la ocupación de los antejardines? Gabriel responde que en este caso, para regular la ocupación de antejardines aplican las disposiciones del artículo 315 del POT, para poder llevar a cabo este proceso se necesita que se cumplan las cuatro condiciones que establece el decreto, solo si se cumplen las 4 se puede llevar el proceso de regularización de la ocupación de antejardines. Este proceso se valida en las curadurías que es donde se debe llevar a cabo el trámite y donde se liquidan las obligaciones.

Tras la intervención de Gabriel, Santiago expresa que esas eran las inquietudes que tenía para el espacio y agradece el asesoramiento.

**DESARROLLO DE LA REUNIÓN**

Por último James Núñez, le agradece Santiago por la participación, recuerda que el espacio estará disponible hasta el 6 de diciembre en caso de que existan más dudas, y aclaró que *“Las respuestas e información suministrada por los profesionales de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en los espacios del Consultorio POT bajo la modalidad virtual, no deben considerarse como conceptos de normas, tampoco otorga derechos ni obligaciones a los usuarios y menos 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, así las cosas, mediante Circular 035 del 5 de septiembre de 2023 (vigente), se manifiesta con claridad a la ciudadanía interesada en la expedición de conceptos de uso de suelo y norma urbanística, que estos trámites deben radicarse directamente en las Curadurías Urbanas de Bogotá.”*

**RELACIÓN DE PREGUNTAS Y SOLICITUDES CIUDADANAS**

#	NOMBRE ACTOR	PREGUNTAS / SOLICITUDES	RESPUESTAS
1	<b>Mario Moreno Lozada</b> ARQ2M SAS	¿Cuál es el mecanismo para tener acceso al decreto 555 del 2021 (POT) y sus anexos?	Iván Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que a través de la página de la Secretaría Distrital de Planeación se encuentra toda la información por medio de la caja con nombre “POT” en ella se abre una página web en la cual, por medio de un menú, se puede acceder a toda la información que está organizada en varios desplegables los cuales contienen el POT, sus Anexos, y las normas relacionadas con este.
2	<b>Mario Moreno Lozada</b> ARQ2M SAS	¿Cuál es la importancia de los Anexos del POT, además del quinto?	Iván Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que cada anexo del POT desarrolla elementos puntuales, si bien el quinto desarrolla elementos de constante revisión los demás son igualmente importantes: el Anexo 1 aborda la cartelera de coordenadas; el Anexo 2 aborda el glosario el cual puede ser usado para profundizar en un término específico según como se necesite; el Anexo 3 aborda el espacio público peatonal; el anexo 6 las normas urbanísticas para el tratamiento de conservación.
3	<b>Mario Moreno Lozada</b> ARQ2M SAS	Consideraciones urbanísticas del predio con dirección: Cl 35 # 21 – 19, según la información que arroja el SINUPOT	Iván Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, explicó que el predio está en la UPL 32 Teusaquillo; tiene tratamiento urbanístico de consolidación; tiene

			<p>área de actividad estructurante; tiene edificabilidad C4, donde C significa consolidación y 4 significa el número de pisos; el predio no es de interés cultural.</p>
4	<b>Rubén Darío Hurtado</b> Inversiones Alcabama	<p>¿Cómo se aplica el artículo 261 del POT en el tratamiento de renovación urbana? ¿Qué consideraciones han de tener las áreas útiles? Esto aplicado al predio con dirección Kr 123 # 15A - 51</p>	<p>Iván Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, explicó que se ha de considerar en primera medida si el tratamiento del predio corresponde a desarrollo urbano o renovación urbana pues cada tratamiento contempla un cálculo diferente de los índices de construcción y el área de cesión lo que determina en últimas el tamaño de las áreas útiles. Se debe de considerar también el englobe de la manzana para obtener un índice máximo de construcción de acuerdo con el tipo de tratamiento que, para el caso puntual del lote de consulta, es de 5 en renovación urbana y de 2.3 en desarrollo urbano.</p>
5	<b>Rubén Darío Hurtado</b> Inversiones Alcabama	<p>¿Cómo opera el uso del suelo en el predio?</p>	<p>Iván Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, explicó que el predio se encuentra en una zona estructurante, las zonas estructurantes no tienen un uso que prevalezca sobre los demás, pues está pensada para la mixtura de usos según lo reglamentado en el artículo 243 del POT, en donde se permiten diversos siempre y cuando exista mitigación de impacto.</p>
6	<b>Rubén Darío Hurtado</b> Inversiones Alcabama	<p>¿En qué consiste la cesión que se realiza al distrito?</p>	<p>Iván Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que este proceso se lleva a cabo al finalizar el proyecto cuando se entregan las escrituras del DADEP y otras instituciones encargadas del espacio público puntual que se entregue.</p>
7	<b>Rubén Darío Hurtado</b> Inversiones Alcabama	<p>¿Cuáles son las obligaciones que genera el POT en el Predio?</p>	<p>Iván Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que dependiendo del tratamiento hay que considerar las obligaciones locales y generales que se detallan en el decreto 520 de 2022 de la Alcaldía de Bogotá.</p>

8	<b>Rubén Darío Hurtado</b> Inversiones Alcabama	¿Qué licencias se requiere para este proyecto?	Iván Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que si el tratamiento es renovación urbana se requiere una licencia de construcción. Si es de desarrollo se requiere primero urbanizar el terreno.
9	<b>Rubén Darío Hurtado</b> Inversiones Alcabama	¿Opera la figura de plan parcial?	Iván Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, explicó que la figura de plan parcial opera cuando se desea superar el índice de construcción de 7, considerando las condiciones materiales del proyecto en donde el índice de construcción máximo posible es de 5, no opera el plan parcial.
10	<b>Rubén Darío Hurtado</b> Inversiones Alcabama	¿no sería posible, en consideración que el predio tiene una esquina con vía arterial llegue al índice de construcción 6?	Iván Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que en tanto el lote no configure una manzana catastral, no es posible.
11	<b>Cindy Arias</b>	¿Cómo se determina el uso del suelo permitido en un predio?	Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que se puede determinar de acuerdo a las áreas de actividad las cuales determinan los tipos de uso que se pueden desarrollar según si son de Proximidad, Estructurante o grandes servicios metropolitanos. En razón de estas áreas de actividad al consultar el artículo 243 del POT se pueden conocer los usos correspondientes.
12	<b>Cindy Arias</b>	¿licencia de construcción y licencia de uso son diferentes?	Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que en general las licencias se llaman licencias urbanísticas, las licencias de construcción son una modalidad de licencia urbanística.
13	<b>Jury Rueda</b> Solingpro SAS	¿El predio con dirección Carrera 45 No. 265-99 para qué es viable?	Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que el predio se encuentra en el marco del plan zonal del norte, y del plan parcial El Sauce. El contexto general del proyecto es el plan de Lagos de Torca, el predio puntualmente se encuentra en una zona ecológica principal, razón por la cual no se le delimita un área de tratamiento urbanístico del suelo puesto que la zona del lote está

			llamada a proteger la estructura principal.
14	<b>Jury Rueda</b> Solingpro SAS	¿Al desistir la formulación de un plan parcial queda en pausa?	Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo del Suelo, explicó que si, el proceso se detiene sin embargo este llamado a desarrollarse pues una vez un plan parcial supera la fase de predelimitación está obligado a cumplirse.
15	<b>Jury Rueda</b> Solingpro SAS	¿Por qué a Cemex se le otorga una licencia de funcionamiento mientras al lote en consulta se le enmarca dentro de la ronda hídrica?	Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que la competencia para delimitar las zonas de protección ambiental y sus corredores corresponde con la Secretaría Distrital de Ambiente, ellos a través de sus criterios establecen las zonas. Respecto a los demás predios, si bien son afectados por la zona de protección poseen mayor área que les permite desarrollar otras actividades sin afectar la protección ambiental.
16	<b>Jury Rueda</b> Solingpro SAS	¿Se puede establecer en el lote una actividad que no afecte el uso del suelo, que incluso pueda ser modular para que llegado el momento se pueda quitar en cualquier momento?	Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que el llamado del predio es a la protección ambiental, sin embargo se puede realizar un concepto de uso ante una curaduría. Ellos determinan qué clase de actividades se pueden desarrollar en el predio.
17	<b>Jury Rueda</b> Solingpro SAS	¿El concepto de uso se puede solicitar en cualquier curaduría?	Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que sí se puede solicitar ante cualquiera de las 5 curadurías que hay en Bogotá
18	<b>Liliana Posada</b> CONINSA	¿Cómo en la secretaría se están manejando esas condiciones para el área construida en usos mixtos? ¿Cómo se podría considerar en el proyecto esta mezcla de usos?	Juliana Ossa de la Dirección de Desarrollo de Suelo, respondió que en el POT se establece que se tiene que dedicar el 12% del área construida a diversos usos además de la vivienda. Para el caso del predio en consulta corresponde a un 8% al estar en el rango 4D. Respecto a la exigencia del 8% se recuerda que la figura de los planes parciales permite que existan modificaciones en tanto se soporten las razones y se expresan



			las voluntades de que los proyectos no sean de mono uso.
19	<b>Liliana Posada</b> CONINSA	¿Cómo se ha aplicado esta mezcla de usos en los planes parciales?	Iván Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, respondió que existen dos casos, uno en Fontibón y otro en Engativá donde se están aplicando los planes parciales con las condiciones del POT 555 de 2021. Entre ellas lo relacionado con el uso mixto.
20	<b>Santiago Mora</b> Alcaldía Local de Antonio Nariño	¿Cómo definir la volumetría del predio?, ¿Cuál es la altura máxima permitida en zonas de renovación urbana?	Juliana Ossa de la Dirección de Desarrollo de Suelo, respondió que para determinar la volumetría máxima que puede manejar un predio es necesario determinar el índice de construcción cuyo máximo es 5 para predios entre manzana, 6 para predios en ubicados en las esquinas de las manzanas 7 si engloban la totalidad de las manzanas.
21	<b>Santiago Mora</b> Alcaldía Local de Antonio Nariño	¿Se manejan solo esos tres índices en los sectores de renovación (5,6 y 7)?	Juliana Ossa de la Dirección de Desarrollo de Suelo, respondió que los índices de construcción inician del 1.3, que es el mínimo, y van al 7. El índice puntual que se usa en un predio depende si engloba la manzana, se ubica en una esquina de la manzana o entre la manzana. También es importante resaltar que cada proyecto maneja un índice diferente, eso sí no podrá superar el máximo permitido.
22	<b>Santiago Mora</b> Alcaldía Local de Antonio Nariño	¿Cómo se sabe que índice le corresponde al predio?	Juliana Ossa de la Dirección de Desarrollo de Suelo, respondió que sí se está delimitado por renovación urbana, considerando la aplicación del POT, se ha de recurrir a la licencia de construcción, si se trata de un predio que viene en renovación desde antes habría que ver el caso puntual.
23	<b>Santiago Mora</b> Alcaldía Local de Antonio Nariño	¿Cuál es la regulación de cerramientos de los antejardines?	Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo de Suelo, respondió que está determinada en el Anexo 5 del plan de ordenamiento territorial.
24	<b>Santiago Mora</b> Alcaldía Local de Antonio Nariño	¿Cuáles son las condiciones para legalizar la ocupación de los antejardines?	Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo de Suelo, explicó que las condiciones se establecen en



**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

el artículo 315 del POT, para que se pueda llevar el proceso en curaduría se deben de cumplir las 4 que están en el articulado.

**COMPROMISOS**

*Incluir exclusivamente los compromisos directos asumidos por la SDP.*

1. Enviar Grabación a Mario Moreno Lozada al correo arq2m@yahoo.com
2. Enviar el acta a los asistentes de la reunión.

	Nombre	Dependencia	Firma
Profesional que Elaboró:	Yohan David Díaz Hurtado	OPDC	
Líder OPDC:	James Fernando Nuñez Rodriguez	OPDC	
Líder Técnico:	Juliana Ossa	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 la 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 cuál 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](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

<b>NOMBRE DEL ESPACIO:</b>	Consultorio POT virtual	<b>FECHA:</b>	Noviembre 16 de 2023	<b>HORA:</b>	8:00 AM
<b>PROCESO:</b>	Desarrollo de Suelo	<b>TEMA:</b>	Plan de Ordenamiento Territorial		
<i>*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.</i>					

N°	NOMBRES Y APELLIDOS	N° DOCUMENTO DE IDENTIDAD	ORGANIZACIÓN/ ENTIDAD	TELÉFONO DE CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO	LOCALIDAD	FIRMA
1	Iván Gabriel Ortiz Forero		secretaría distrital de planeación			Chapinero	No aplica, reunión virtual
2	Gabriel Pardo Martinez		SDP			Kennedy	No aplica, reunión virtual
3	María Concepcion Osuna Ch		Secretaria Distrital de Planeación			Engativá	No aplica, reunión virtual
4	Yohan David Díaz Hurtado		SDP - OPDC			Ciudad Bolívar	No aplica, reunión virtual
5	James Fernando Nuñez		SDP - OPDC			Chapinero	No aplica, reunión virtual
6	Mario Moreno Losada		ARQ2M SAS			Mártires	No aplica, reunión virtual
7	Daniela Velasco		SDP - OPDC			San Cristóbal	No aplica, reunión virtual
8	SANDRA MORENO BARRERA		SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN			Barrios Unidos	No aplica, reunión virtual
9	Jonatan Steven Rios Bohorquez		Inversiones Alcabama			Puente Aranda	No aplica, reunión virtual
10	Rubén Darío Hurtado Velandia		Inversiones Alcabama			Usaquén	No aplica, reunión virtual
11	Martha Eugenia Bernal P.		Secretaría de Planeación			Suba	No aplica, reunión virtual
12	Cindy Arias		Individual			Kennedy	No aplica, reunión virtual
13	LILIANA POSADA		CONINSA			Kennedy	No aplica, reunión virtual



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

<b>NOMBRE DEL ESPACIO:</b>	Consultorio POT virtual	<b>FECHA:</b>	Noviembre 16 de 2023	<b>HORA:</b>	8:00 AM
<b>PROCESO:</b>	Desarrollo de Suelo	<b>TEMA:</b>	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
14	Álvaro Hernández G.		SDP			Suba	No aplica, reunión virtual
15	Santiago Nicolás Mora Gutiérrez		Alcaldía local Antonio Nariño			Antonio Nariño	No aplica, reunión virtual
16	Jury Rueda		Solingpro sas			Municipalidad de Cundinamarca	No aplica, reunión virtual

Acta para observación de