



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 |
|----------------|----------------------|-------|-----|------|---|
| | | DIA | MES | AÑO | |
| 8:00 am | 11:00 am | 6 | 12 | 2023 | meet.google.com/zre-vrgc-tcd meet.google.com/cpy-hgmy-kez meet.google.com/czv-kzem-row meet.google.com/mny-opzf-rrk meet.google.com/bmw-pwr-d-wub meet.google.com/xaa-poad-cpb |

| | |
|--------------------------------|--|
| TEMA: | Consultorio POT |
| 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 | 9 | |
| ASISTENTES NO SDP | 9 | |

| AGENDA PROPUESTA PARA EL ESPACIO | | |
|----------------------------------|---|--|
| | ACTIVIDAD (Orden del día) | TIEMPO ESTIMADO |
| 1. | Cita 1: Atención a Condival SAS | 8:00 am – 8:30 am |
| 2. | Cita 2: Atención a la Alcaldía Local de Usaquén | 8:30 am – 9:00 am |
| 3. | Cita 3: Atención a AAH-Catering grupo empresarial | 9:00 am – 9:30 am |
| 4. | Cita 4: Atención a Akila SAS | 9:30 am – 10:00 am |
| 5. | Cita 5: Atención a Forero y Castro Arquitectos Asociados SAS | 10:00 am – 10:30 am |
| 6. | Cita 6: Atención a Metro Urbana Constructora S.A.S | 10:30 am – 11:00 am |
| | OBSERVACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES: (Solo cuando se generen cambios en el Orden del Día) | La empresa Forero y Castro Arquitectos Asociados SAS no se presentó en la reunión |

| PREPARACIÓN DE LA REUNIÓN (Contexto Previo) | |
|--|--|
| Canales de convocatoria implementados: | |
| Correos electrónicos <input type="checkbox"/> | <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 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: Atención a Condival SAS

Esteban Flórez funcionario de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad se presentó, dijo que en nombre de la Secretaría Distrital de Planeación y del Secretario Felipe Jiménez es un placer contar con la asistencia de Condival SAS en la reunión, procedió a decir que se enviarán los enlaces de asistencia, caracterización y evaluación por el chat, y solicitó a los asistentes el diligenciamiento de los mismos. Afirmó que la reunión contará con la presencia de expertos en temas de ordenamiento territorial de la Dirección de Desarrollo del Suelo, a los cuales les leyó la pregunta que previamente había enviado la solicitante Karen González León de la empresa Condival SAS, la cuál era: ¿Cuál es la norma urbanística para el predio ubicado en la AC 183 # 13-50? Esteban Flórez, procedió entonces a darle la palabra a los expertos de la Dirección de Desarrollo del Suelo.

Tomó la palabra Iván Gabriel Ortiz Forero de la Dirección de Desarrollo del Suelo y saludó al asistente Francois Van Hissenoven, Francois mencionó que ya había asistido al Consultorio la semana pasada y que su pregunta iba dirigida al mismo lote del cual habían hablado anteriormente. Francois dijo que había realizado averiguaciones alrededor del lote, para lo cual Iván Ortiz preguntó sobre qué había averiguado, y si había hecho la radicación en Planes Maestros. Francois respondió que aún no había recibido respuesta, pero que la pregunta alrededor de la permanencia del dotacional estaba formalmente radicada en Planes Maestros y dijo que también había buscado el plano urbanístico para confirmar si el lote estaba urbanizado o no, descubriendo que no hay plan urbanístico, lo cual haría que el lote no tenga un tratamiento de Mejoramiento Integral, sino un tratamiento de Desarrollo.

Ivan Ortiz respondió que él había encontrado un urbanístico y procedió a compartir pantalla para mostrarlo. Ivan Ortiz aclaró que dicho urbanístico requiere un análisis y que aún no le podría dar la explicación completa. Francois respondió que no hay problema; Ivan Ortiz enseñó el urbanístico, explicando que es bastante antiguo, dijo que era el plano del sector ya legalizado del barrio San Antonio Norte. Francois solicitó el número del urbanístico para poder buscarlo y analizarlo, e Ivan Ortiz le dio el número del urbanístico para facilitar la tarea con No. U 65/ 4-6. Ivan Ortiz describió algunas cosas del plano, entre ellas el número de un urbanístico anexo que sería importante buscar, el U 135/4 La Libertad.

Francois preguntó si la revisión del urbanístico se haría en una Curaduría, o en Planeación, a lo cual Ivan Ortiz respondió que es un concepto técnico, y que no lo tanto recomendaba hacer la consulta en Planeación. Francois realizó una segunda pregunta sobre si en caso de cumplir las siguientes características: se confirmaba que el lote estaba urbanizado, y que por lo tanto el plano era válido, pero que no se había realizado la construcción de la vía que en el plano atravesaba el lote; se perdería la condición de urbanizado del lote. Ivan Ortiz respondió que se debe establecer a quién le correspondía la construcción de la vía. Y qué cómo las obras no habían sido entregadas el predio no completó el proceso urbanístico. Entonces, se manejaría el lote como plan urbanístico. Ivan Ortiz agregó que también se debe revisar si el colegio, tema del cual habían hablado la sesión anterior, había contado con licencia de construcción; añadió, que la condición de permanencia se da al suelo, haya o no haya licencia, el suelo es el que lleva la condición dotacional, no las construcciones.

Francois dijo que no habían encontrado licencias de construcción para el colegio en cuestión y eso lo llevó a pensar que podría ser un argumento válido para la no permanencia, pero según lo dicho por Ivan Ortiz entendió que no podía usar eso como argumento, porque no tenía nada que ver. Ivan Ortiz dijo que efectivamente no tenía nada que ver, pero que igual valía la pena saber si había licencia de construcción o no, y que de igual forma lo mejor era esperar el concepto de Planes Maestros.

Francois preguntó qué con quién de Planeación podía hacer la consulta alrededor del plano urbanístico mencionado más arriba, a lo que Ivan Ortiz respondió que cómo el predio estaba ubicado en una zona de Mejoramiento Integral, la consulta debía hacerse con la Subdirección de Mejoramiento Integral. Francois preguntó sobre el procedimiento para hacer la consulta; Ivan Ortiz respondió que debe radicar la consulta, y anexó en el chat el correo (servicioalciudadanogel@sdp.gov.co) al cuál Francois puede radicar la consulta. Ivan Ortiz le recomendó a Francois ser muy preciso con la consulta, para facilitar la respuesta. Francois le preguntó a Ivan Ortiz sobre dónde encontró el plano urbanístico que le enseñó, a lo cual Ivan Ortiz contestó que, en la Planoteca, en el CADE, en la calle 26 con 30. En la Planoteca está todo el repositorio de planos urbanísticos. Ivan Ortiz añadió que cuando se requieran otro tipo de archivos, como licencias de construcción o expedientes debe dirigirse al Archivo de Montevideo.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Ivan Ortiz procedió a decir que en la sesión pasada habían hablado acerca de si el predio es urbanizable no urbanizado, dijo que, en caso de que el predio sea así, deben guiarse por el capítulo de Tratamiento de Desarrollo, respecto de Cargas Urbanísticas, artículo 281, para saber en qué rango está el predio. Para eso debe ver el plano CU 5.4 Rangos de Edificabilidad de tratamiento de Desarrollo. Francois dijo que ya lo había revisado, que el rango de edificabilidad era 3. Ivan Ortiz agregó que, respecto al tamaño del lote, se pueden encontrar con diferentes disposiciones, una de ellas dice que sí la obligación de parque es menor a 400 m2, se puede pagar, sin tener que ponerla en sitio. Con la obligación de equipamiento si es menor de 500 m2 puede de igual forma pagarla. Ivan Ortiz agregó que para el caso de predio urbanizable no urbanizado prima la condición dotacional del suelo, guiándose por los artículos 175, 176 y 177 del POT.

Francois solicitó que se volviera a presentar el plano del inicio, y preguntó sobre, si el predio está en tratamiento de Desarrollo, existen dos cargas, cargas locales y cargas generales, si el predio cumpliera con las características que están suponiendo les exigirían el 12% del área neta urbanizable como carga general, Ivan Ortiz interrumpió para aclarar que es posible que no haya carga general en sitio porque la Av. 183 ya está construida, por lo tanto, la obligación de carga general se paga. Por otro lado, Ivan Ortiz añadió que en el plano él ve una reserva. Dijo no estar seguro sobre cuál sería el papel de la reserva. Y afirmó que es importante ver el área de reserva definitiva que tenga el 555.

Para exponer eso Ivan Ortiz presentó pantalla en el SINUPOT, para mostrar cómo en Estructura Funcional del Cuidado, en Reservas, se observa como la reserva cambió, y se evidencia una vía A3. Francois prosiguió con su pregunta, está vez hablando de las cargas locales, preguntó ¿Hay posibilidad de pagarlas, o definitivamente hay que cumplirlas? Ivan Ortiz contestó que las cargas locales son parques, equipamientos, vías en caso de necesitarlas, y servicios públicos si se requieren. Ivan Ortiz recordó que si son parques menor a 400 m2 se paga, equipamientos si es menor a 500 m2 se paga, cálculos hechos sobre el área neta urbanizable.

Francois complementa su pregunta diciendo que en caso tal de que él quisiera llegar al índice máximo de 2.32, para cargas locales se le dice que para índices mayores a 2.25 necesita el 45% del área neta urbanizable como carga para espacio público, entonces más o menos la mitad del lote debería ser un parque público. Ivan Ortiz responde que sí, que la información al respecto de eso está en el artículo 288.

Con esa información se termina el tiempo destinado a la reunión, se agradeció el espacio y se cerró la reunión.

2. Cita 2: Atención a la Alcaldía Local de Usaqué

Esteban Flórez funcionario de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad, dio la bienvenida al espacio y dijo que en nombre de la Secretaría Distrital de Planeación y del Secretario Felipe Jiménez era grato contar con la asistencia de la Alcaldía Local de Usaqué en el espacio. Recordó el objetivo del Consultorio POT que es brindar orientación y resolver inquietudes o preguntas relacionadas con la aplicabilidad de la normativa urbanística definida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Decreto 555 del 2021. Se procedió a enviar los enlaces de asistencia, caracterización y evaluación, y se invitó a los asistentes a diligenciarlos. Esteban Flórez explicó que la sesión cuenta con la presencia de un grupo de expertos en temas de Plan de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Desarrollo del Suelo, adicionalmente explicó la dinámica del Consultorio, que consiste en una reunión de 30 minutos dónde se responden dudas alrededor de la aplicabilidad de la norma.

Tomó la palabra Gabriel Pardo, arquitecto de la Dirección de Desarrollo del Suelo, procedió a compartir pantalla para mostrar el predio ubicado en la Calle 161 A # 17, del cual se tenían dudas alrededor de la exigencia de antejardines. Gabriel Pardo le aclaró a Daniel Ortiz representante de la Alcaldía Local de Usaqué que, el sector en cuestión actualmente se encuentra en Tratamiento de Renovación Urbana, y que el tema de tratamiento es muy importante para entender la norma de antejardines del Decreto 555 del 2021. Añadió que la dimensión de antejardines está determinada en el mapa CU 5.5 "Dimensionamiento de Antejardines", el cual fue actualizado en junio del presente año a través de la Resolución 16-31.

Gabriel Pardo dijo que para las zonas de Renovación Urbana se estipulo que no hay obligación de antejardín, sin embargo, eso no significa que no haya una dimensión de antejardines dada para la zona, tampoco significa que no se deba cumplir con obligaciones volumétricas o con una configuración de volumetría, que para el caso de Renovación está dada mediante el Decreto 603 del 2022, anexo 5. El cual establece que así no se cuente con una dimensión establecida, si se deben cumplir las normas de impacto volumétrico de empate de antejardín; lo cual quiere decir que, a pesar de que no se tenga una dimensión establecida si se debe tener un empate respecto a un lindero con las construcciones vecinas. Gabriel procedió a explicar diferentes casos de ejemplo expuestos en el Decreto 603 del 2022, en el anexo 5.

Daniel Ortiz preguntó porque si en el Decreto 555 para la zona no se estableció obligatoriedad de antejardines, la Curaduría si los exige a la hora de sacar licencias de construcción. Gabriel Pardo respondió que no es que exista una exigencia de antejardín sino un empate de antejardín, entonces lo que exige la Curaduría es el cumplimiento de las obligaciones volumétricas establecidas en el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos. Gabriel Pardo explicó que eso se hace con el fin de generar un perfil unificado, puesto que el empate evita que haya volúmenes sobresalientes.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Sebastián Ramírez asistente de la reunión procedió a realizar una pregunta adicional a la expuesta en el formulario, por lo tanto, se encuentra relacionada en la sección **“RELACIÓN DE PREGUNTAS Y SOLICITUDES CIUDADANAS”**.

Gabriel Pardo invitó a los asistentes a revisar muy bien la norma del Decreto 603, pues se pueden encontrar gráficos explicativos muy buenos, que pueden resolver dudas respecto a lo expuesto.

Esteban Flórez despidió el espacio agradeciendo la presencia de la Alcaldía Local de Usaquén, recordándoles que todas las respuestas e información suministrada por los profesionales de la Secretaría Distrital de Planeación en los espacios de Consultorio POT no pueden considerarse como conceptos de norma, no otorga derechos ni obligaciones a los usuarios y tampoco modifica los derechos conferidos mediante licencias vigentes o que hayan sido ejecutadas. Toda solicitud formal de un concepto de norma o de uso del suelo debe realizarse ante una Curaduría Urbana de la ciudad.

3. Cita 3: Atención a AAH-Catering grupo empresarial

Esteban Flórez funcionario de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad, dio la bienvenida al espacio y dijo que en nombre de la Secretaría Distrital de Planeación y del Secretario Felipe Jiménez era grato contar con la asistencia de AAH -Catering en el espacio. Recordó el objetivo del Consultorio POT que es brindar orientación y resolver inquietudes o preguntas relacionadas con la aplicabilidad de la normativa urbanística definida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Decreto 555 del 2021. Se procedió a enviar los enlaces de asistencia, caracterización y evaluación, y se invitó a los asistentes a diligenciarlos. Esteban Flórez explicó que la sesión cuenta con la presencia de un grupo de expertos en temas de Plan de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Desarrollo del Suelo, adicionalmente explicó la dinámica del Consultorio, que consiste en una reunión de 30 minutos donde se responden dudas alrededor de la aplicabilidad de la norma.

Se presentó Margarita Rey, arquitecta de la Dirección de Desarrollo del Suelo, y procedió a exponer las preguntas realizadas por el señor Héctor Reyes: ¿Cuáles son los usos del suelo en el sector al lado de la Sevillana? Y ¿Qué proyectos se contemplan para esa zona? Margarita Rey explicó que se tendrá un tratamiento urbanístico vinculado al predio donde se realice la consulta, entre estos están Conservación, Consolidación, Desarrollo, Mejoramiento Integral y Renovación. El sector de interés se ubica en la intersección entre la Av. Boyacá y la Autopista Sur, para ese caso se tienen dos tratamientos urbanísticos predominantes, que son Renovación Urbana y Consolidación. Margarita Rey siguió explicando que los usos de suelo están especialmente vinculados a las Áreas de Actividad, que son aquellas áreas que se han definido por su vocación, sus actividades, sus componentes físicos, sociales, históricos y urbanos. El POT presenta Áreas de Actividad de Proximidad, que son predominantemente residenciales; Áreas de Actividad Estructurante, que son zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad; y Áreas de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, donde se localizan usos que promueven el desarrollo económico. Para la zona de interés el área de actividad predominante es la estructurante; específicamente los usos del suelo por área de actividad pueden ser consultados en el artículo 243.

Margarita Rey añadió que puede haber mitigaciones ambientales o urbanísticas, según el uso a implementar. Agregó que, si el uso a implementar va a ser dotacional, industrial, comercio o servicios se debe hacer una autodeclaración y el proceso de licenciamiento respectivo, en dicho proceso debe definir qué impacto o que mitigaciones se tendrán, y dependiendo de esto algunas de estas deberán contar con un concepto previo de la Secretaría Distrital de Ambiente o de la Secretaría Distrital de Salud. Margarita Rey procedió a hacer una breve exposición sobre un ejemplo de una autodeclaración. Posteriormente, Margarita Rey explicó cómo realizar consultas sobre un predio en específico de manera autónoma, exponiendo el uso del SINUPOT. Mostró el cómo consultar las capas, y cuáles capas hay.

Después de la explicación de Margarita Rey, Mireya Ramírez de la Subdirección de Planeamiento Local de Suroriente presentó a Cynthia Benítez, arquitecta y urbanista que trabajo en los proyectos de la UPL de Tunjuelito; ambas profesionales darían respuesta a la segunda pregunta. Para esto Mireya Ramírez le preguntó al señor Héctor Reyes si quería más contexto alrededor de la localidad y la UPL, a lo cual Héctor Reyes respondió que le interesaría conocer bien los planos de la zona de la autopista sur hacia el norte, Mireya Ramírez contestó que para eso explicaría mejor que es la UPL; las Unidades de Planeamiento Local son instrumentos de planeamiento urbano, no son unidades administrativas. La UPL de Tunjuelito presenta dos Actuaciones Estratégicas, también presenta cinco proyectos que son Barrios Vitales de San Carlos y Tunjuelito; Alameda del Comercio a Cielo Abierto de Muzú; Red de la Cultura Local; Ecoparque San Benito y Vitrina del Cuero; y Parque del Río Tunjuelo.

El señor Héctor Reyes señaló que le interesaría conocer información acerca de la UPL Kennedy, y Mireya Ramírez le respondió que ese sector le corresponde a la Subdirección de Planeamiento Local de Suroccidente y ella es de la de Suroriente, pero que la Subdirección de Suroccidente podría hacer dicha presentación en un próximo espacio.

Al no haber más preguntas Esteban Flórez despidió el espacio, recordándoles que todas las respuestas e información suministrada por los profesionales de la Secretaría Distrital de Planeación en los espacios de Consultorio POT no pueden considerarse como conceptos de norma, no otorga derechos ni obligaciones a los usuarios y tampoco modifica los derechos

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

conferidos mediante licencias vigentes o que hayan sido ejecutadas. Toda solicitud formal de un concepto de norma o de uso del suelo debe realizarse ante una Curaduría Urbana de acuerdo con los numerales 2 y 3, del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1037 de 2015.

4. Cita 4: Atención a Akila SAS

Esteban Flórez funcionario de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad, dio la bienvenida al espacio y dijo que en nombre de la Secretaría Distrital de Planeación y del Secretario Felipe Jiménez era un placer contar con la asistencia de Akila SAS en el espacio. Recordó el objetivo del Consultorio POT que es brindar orientación y resolver inquietudes o preguntas relacionadas con la aplicabilidad de la normativa urbanística definida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Decreto 555 del 2021. Se procedió a enviar los enlaces de asistencia, caracterización y evaluación, y se invitó a los asistentes a diligenciarlos. Esteban Flórez explicó que la sesión cuenta con la presencia de un grupo de expertos en temas de Plan de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Desarrollo del Suelo, adicionalmente explicó la dinámica del Consultorio, que consiste en una reunión de 30 minutos dónde se responden dudas alrededor de la aplicabilidad de la norma.

Tomó la palabra Ivan Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, dando la bienvenida a las asistentes Valentina Vargas, Sara Dalal y al asistente Francisco González de Akila SAS. Se decidió iniciar hablando acerca del predio ubicado en la Carrera 5 con Calle 33 A. Francisco Gonzalez procedió a decir que el lote en cuestión es un lote de Renovación y colinda con un edificio dotacional, que es un Centro Médico; dicho Centro Médico tiene un antejardín de 5 metros, y en sí toda la manzana tiene un retroceso de la misma distancia. Teniendo dicho contexto la pregunta era qué cómo la norma de Renovación no exigía retroceso, si se debía hacer empate. A esto Ivan Ortiz respondió que se debían guiar por el anexo 5 el cual al final explicaba sobre empates de antejardines en zonas de renovación en las ilustraciones 8A, 8B y 8C. Adicional agregó que, contra el bien de interés cultural, no aplica el anexo 5, sino el anexo 6. Este anexo son las normas urbanísticas para el tratamiento de Conservación, respecto de los empates con un bien de interés cultural, en el numeral 2.5 del capítulo 2.

Francisco González intervino diciendo que dicho bien de interés cultural tiene una construcción no original en la parte posterior, preguntó si no debería haber ningún tipo de manejo respecto a esa construcción. Ivan Ortiz respondió que no importa, que la norma no contempla si la construcción es original o no. Pues la inscripción patrimonial está hecha sobre todo el lote, por lo tanto, no hay discusión si la construcción es original o no. Sin embargo, por ser un sector de interés cultural, el proyecto va a requerir que los interesados asistan al IDPC a presentar el proyecto.

La siguiente pregunta era sobre el acceso por el extremo suroccidental del predio, Ivan Ortiz respondió que ese tema debe establecerse por curaduría, pues había condiciones específicas que se debían cumplir. Francisco González mencionó que en curaduría le habían dicho que no sabían cómo manejar un acceso lateral en una intersección, pues era un caso muy específico y atípico. La pregunta en específico excede el objetivo del Consultorio POT, pues no es un espacio que se preste para dar conceptos directos sobre un predio en específico. Por lo tanto, Ivan Ortiz recomendó extender la duda a la Secretaría Distrital de Movilidad.

Francisco González procedió a hacer una pregunta aislada de la conversación alrededor del lote en cuestión, por lo tanto, se encuentra relacionada en la sección **"RELACIÓN DE PREGUNTAS Y SOLICITUDES CIUDADANAS"**.

Ivan Ortiz procedió a dar respuesta a la siguiente pregunta qué era si ¿Se debe cumplir con la obligación del 8% del área vendible en comercio por ser R.U? Aclaró que, el artículo 305 del POT no habla específicamente sobre comercio, sino que se tienen en cuenta condiciones para mezcla de usos, para predios sometidos a Renovación Urbana. En Renovación Urbana, los proyectos cuyo uso es principalmente residencial y se desarrollan en englobes completos de manzana o mediante planes parciales, deberán destinar el 8% del área de construcción base para el cálculo de obligaciones a otros usos permitidos en el Área de Actividad, es decir, sí se tiene la manzana completa, como el predio no cumple la manzana completa no aplica dicha condición del artículo 305.

Francisco González realizó otra pregunta que no estaba dentro del listado que presentó en el formulario, por lo tanto, se encuentra relacionada en la sección **"RELACIÓN DE PREGUNTAS Y SOLICITUDES CIUDADANAS"**.

En el formulario se preguntaba sobre otro lote ubicado en la carrera 50 # 5G -75, sin embargo, la asistente Valentina Vargas solicitó que las preguntas sobre ese lote se podrían responder mejor en otra reunión.

Francisco González hizo una pregunta sobre un lote que no se encontraba en la lista de preguntas puestas en el formulario, dicha pregunta se encuentra relacionada en la sección **"RELACIÓN DE PREGUNTAS Y SOLICITUDES CIUDADANAS"**.

Se terminó el tiempo destinado a la reunión, por lo tanto, Esteban Flórez interviene y da por terminada la consulta, agradeció la participación en la reunión, dijo que cualquier inquietud adicional se podía responder por medio de otros canales que ofrece la Secretaría Distrital de Planeación y se recordó que, las respuestas e información suministrada por los profesionales

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

de la Secretaría Distrital de Planeación en los espacios de Consultorio POT no pueden considerarse como conceptos de norma, no otorga derechos ni obligaciones a los usuarios y tampoco modifica los derechos conferidos mediante licencias vigentes o que hayan sido ejecutadas. Toda solicitud formal de un concepto de norma o de uso del suelo debe realizarse ante una Curaduría Urbana de acuerdo con los numerales 2 y 3, del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1037 de 2015.

5. Cita 5: Atención a Metro Urbana Constructora S.A.S

Esteban Flórez funcionario de la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad, dio la bienvenida al espacio y dijo que en nombre de la Secretaría Distrital de Planeación y del Secretario Felipe Jiménez era un placer contar con la asistencia de Metro Urbana Constructora SAS en el espacio. Recordó el objetivo del Consultorio POT que es brindar orientación y resolver inquietudes o preguntas relacionadas con la aplicabilidad de la normativa urbanística definida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Decreto 555 del 2021. Se procedió a enviar los enlaces de asistencia, caracterización y evaluación, y se invitó a los asistentes a diligenciarlos. Esteban Flórez explicó que la sesión cuenta con la presencia de un grupo de expertos en temas de Plan de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Desarrollo del Suelo, adicionalmente explicó la dinámica del Consultorio, que consiste en una reunión de 30 minutos dónde se responden dudas alrededor de la aplicabilidad de la norma.

Adriana Rico representante de Metro Urbana intervino y dijo que le gustaría abordar principalmente las consultas previamente realizadas sobre mitigación urbana y sobre el tema del flujo de pagos de cargas. Adicionalmente, dijo haber presentado una pregunta específica sobre el tratamiento de Consolidación, alrededor del límite del índice de construcción. Se presentó Ivan Ortiz de la Dirección de Desarrollo del Suelo, y se inició el diálogo respecto a la aclaración sobre las acciones de mitigación, sobre todo la NA 1 de áreas de transición, específicamente para el tratamiento de consolidación ¿Tiene que ser cubierto o puede ser descubierto? ¿Cómo deberían presentarse dentro del proyecto? ¿Cómo se debe aplicar la mitigación de existir mezcla de usos? Adriana Rico indicó que en el NA1 hay una zona que dice que debe ser al aire libre, exceptuando edificaciones en tratamiento de Renovación Urbana y Consolidación, sin embargo, más adelante se indica que para el uso dotacional, de comercio y de servicios el área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos de protección de peatones, máximo hasta el 30%. Adriana Rico dijo que eso le generaba dudas, pues sentía que no había claridad entre la primera parte y la segunda, no sabía si podía dejar la zona cubierta o descubierta, afirmó tampoco entender cómo sería la zona de transición que se menciona, no le quedan claras las dimensiones de dicha zona de transición. Ivan Ortiz respondió que se debía observar el cuadro completo, dijo que primero se debía observar el uso que suelen tener esas zonas, que se suelen usar como bahías para facilitar al interior del predio las acciones de movimiento de vehículos, añadió que en la primera parte es la condición de localización, y el siguiente cuadro indica las dimensiones que debe tener. Añadió que para el caso de tratamiento de Renovación se hace la excepción a la condición expuesta arriba, por lo tanto, la zona puede ser cubierta.

La siguiente pregunta va en dirección a los cuadros de cargas, Adriana Rico mencionó que había visto que, para Consolidación, normalmente se establece que el índice de construcción efectivo debe ser mayor a 4, pero no hay como tal un límite. Añadió que Metro Urbana tiene un proyecto en una zona de Consolidación y que el índice de construcción le da 5.5, para dicho caso ¿Hay alguna restricción? Dado que, la norma como tal no da un límite. Ivan Ortiz ante la intervención le preguntó a Adriana Rico si había consultado el artículo 317, ya que el artículo 317 que habla del cálculo de la obligación urbanística de cesión, en el tratamientos de Consolidación, da un porcentaje para índices de construcción mayor a 4, que es el 15%. El límite son las condiciones de consolidación en la plancha de edificabilidad de la UPL, que para el caso en cuestión serían 9 pisos.

Adriana Rico preguntó sobre la plancha de edificabilidad, dijo que en la plancha de edificabilidad se señala que debe tener un frente con perfil vial igual o mayor a 22 metros para poder llegar a los 9 pisos, ese perfil vial según le habían dicho en Curaduría se toma desde el paramento de las edificaciones, puesto que, la vía en cuestión es delgada, por lo tanto, los 22 metros solo serían posibles incluyendo las medidas de los antejardines. Gabriel Mora de Metro Urbana interviene y pregunta si efectivamente la medida se hace de fachada a fachada, o solo cuenta el ancho de la vía. Ivan Ortiz respondió que para el caso se debe tener en cuenta el artículo de calle completa, el 155, y también mencionó que es importante revisar el Manual del Espacio Público.

La siguiente consulta es sobre el flujo de pago de cargas, Adriana Rico preguntó ¿Cómo es el flujo de pago de las cargas urbanísticas? ¿Se realiza previamente o posterior al licenciamiento? Ivan Ortiz respondió que en el marco del Decreto 520 del 2022 que es el reglamento de compensatorio de cargas, se debe hacer el pago previo a la licencia, pues para radicar la licencia se debe certificar el pago. Dicho Decreto crea el fondo de pago compensatorio en la Secretaría de Hacienda, todos los pagos de cargas irían a ese fondo.

Se pasó entonces a la siguiente pregunta qué dice: Respecto a las figuras de accesos vehiculares, se tiene contemplado un Car Lobby en los predios Calle 93 #18 - 11, 23, 45 y 63 ¿Aplicaría la calzada de servicios paralelos? ¿Tiene que cumplir con los ángulos evidenciados en la ilustración 30 del Decreto 505? Juliana Ossa de la Dirección de Desarrollo del Suelo, interviene, respondiendo que sí, que se deben cumplir con dichos ángulos, recomendó que en caso tal de que predio sea muy pequeño

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

para respetar dichos ángulos, se dialogue con la Secretaría de Movilidad, alternativas que se puedan plantear para ese uso específico.

Ivan Ortiz intervino y se devolvió a la pregunta sobre la plancha de edificabilidad, añadió que, en el anexo 5 para conocer la altura máxima, en el tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana; la altura es 2.5 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público. Esto se puede ver mejor en la ilustración 13 del anexo.

Se terminó el tiempo destinado a la reunión, por lo tanto, Esteban Flórez interviene y da por terminada la consulta, agradeció la participación en la reunión, dijo que cualquier inquietud adicional se podía responder por medio de otros canales que ofrece la Secretaría Distrital de Planeación, o en un próximo Consultorio. Se recordó que, las respuestas e información suministrada por los profesionales de la Secretaría Distrital de Planeación en los espacios de Consultorio POT no pueden considerarse como conceptos de norma, no otorga derechos ni obligaciones a los usuarios y tampoco modifica los derechos conferidos mediante licencias vigentes o que hayan sido ejecutadas. Toda solicitud formal de un concepto de norma o de uso del suelo debe realizarse ante una Curaduría Urbana de acuerdo con los numerales 2 y 3, del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1037 de 2015.

RELACIÓN DE PREGUNTAS Y SOLICITUDES CIUDADANAS


| # | NOMBRE ACTOR | PREGUNTAS / SOLICITUDES | RESPUESTAS |
|---|---|---|--|
| 1 | Sebastián Ramírez – Alcaldía Local de Usaquén | ¿En qué punto se incluye el número de pisos que se expone en el Decreto 603? | Gabriel Pardo de la Dirección de Desarrollo del Suelo respondió que: El número de pisos es relevante para el tema de aislamientos laterales, sin embargo, si se presentan aislamientos laterales las obligaciones volumétricas también se modificarán y los empates de igual forma deben adaptarse. |
| 2 | Daniel Ortiz – Alcaldía Local de Usaquén | ¿Lo que busca este tipo de medidas (Decreto 603 – 2022) no es la construcción en un lote sino la renovación de grandes manzanas? | Gabriel Pardo respondió que la norma esta enfocada en la incorporación de lotes en proyectos, espacios, colaboraciones, etc. Más grandes, pero la norma no impide el desarrollo predio a predio. Sin embargo, la norma incentiva a que se hagan englobes, pues se pueden obtener mayores beneficios entre mayor área configuren. |
| 3 | Daniel Ortiz – Alcaldía Local de Usaquén | ¿Existen cerramientos para antejardines en algún caso? | Gabriel Pardo respondió que no, que en el anexo 5 del Decreto 603, se establece que no hay opción de cerramiento para antejardines; dijo que se puede tener vegetación, como materas o elementos movibles, no se pueden generar cerramientos permanentes. |
| 4 | Daniel Ortiz – Alcaldía Local de Usaquén | Anteriormente en el 190 la norma establecía que los antejardines debían estar empradizados, que sólo se permitían zonas duras en accesos vehiculares o peatonales. ¿En el 555 hay alguna equivalencia de eso o los antejardines no pueden estar empradizados? | Gabriel Pardo respondió que en el 555 los antejardines se manejan bajo el concepto de ser un área privada que afecta espacio público, para tal caso hay ciertas disposiciones expuestas en el Manual de Espacio Público, se dice por ejemplo qué porcentaje de zonas verdes pueden tener, entre otros. |

| | | | |
|---|--|--|--|
| 5 | Francisco González – Akila SAS | ¿Es viable mezclar vivienda multifamiliar con vivienda colectiva? | Ivan Ortiz contestó que sí es viable, señala que lo importante es revisar el Decreto 122 del 2023 que regula la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios y la circular 007 del 2022 que aclara la aplicación e interpretación de las normas sobre vivienda y configuración arquitectónica. |
| 6 | Francisco González – Akila SAS | El lote de la Carrera 5 con Calle 33 A, sobre la vía arteria tiene una pequeña pendiente, es cómo 50 cm más alto de un lado que del otro. La norma dice que la altura máxima para comercio es de 4.20, dicha altura ¿La mido desde el nivel del andén? | Ivan Ortiz respondió que la respuesta a dicho cuestionamiento se encontraba en el anexo 5, que ahí se encontraban ejemplificaciones que tenían en cuenta las alturas. En la ilustración 4 del anexo 5 se indican los conceptos y definiciones cuando el terreno es inclinado, especialmente la línea donde se toma la inclinación del terreno. La altura libre máxima se mide con referencia al espacio público, eso se puede observar en la ilustración 9. |
| 7 | Francisco González – Akila SAS | Hay otro lote vecino al primero en discusión, este se encuentra ubicado de igual forma en la Carrera 5 con Calle 33, se encuentra una cuadra al sur del lote inicial. Al interior del englobe que se pretende hacer hay una vía peatonal que sólo sirve para esos predios, la vía que da al frente sobre el costado lateral de dichos predios es una vía muy angosta, que tiene restricción vehicular, puesto que, solo se permite acceso vehicular para estacionamiento. ¿Se puede desaparecer esa vía peatonal que está en la mitad? | Ivan Ortiz respondió que lo más probable es que no, y le preguntó a Francisco González si había consultado si la vía tenía RUPI, Francisco González dijo que no había averiguado eso. Ivan Ortiz le indicó que era importante hacerlo y le explicó cómo hacerlo. Para saber si se puede o no quitar la vía se debe consultar al DADEP, pues con la figura del Decreto 072 se podría realizar una sustitución. Emili Páez funcionaria de la Secretaría Distrital de Planeación añadió que, si el predio tenía RUPI, debían poner el RUPI en el oficio dónde le harían la consulta al DADEP, y que era dicha entidad la que determinaría si era posible eliminar la vía en cuestión. |
| 8 | Gabriel Mora – Metro Urbana Constructora SAS | Para el equipamiento comunal ¿El exigido debe estar en un único piso o puede distribuirse en varios pisos? | Ivan Ortiz respondió que, en varios pisos, incluso en muchos proyectos se usa la cubierta. |

COMPROMISOS

Incluir exclusivamente los compromisos directos asumidos por la SDP.

- Envío de información y memorias del espacio.

| | Nombre | Dependencia | Firma |
|---------------------------------|---------------------------|-------------|---|
| Profesional que Elaboró: | Valentina González Pontón | OPDC – SDP |  |



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

| | | | |
|-----------------------|-------------------|------------|---|
| Líder OPDC: | Esteban Flórez | OPDC – SDP |  |
| Líder Técnico: | Iván Ortiz Forero | DDS - SDP |  |

*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: | 6/12/2023 | HORA: | 8:00 AM |
| PROCESO: | POT | TEMA: | Norma Urbana | | |

*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.

| No | NOMBRES Y APELLIDOS | No DOCUMENTO DE IDENTIDAD | ORGANIZACIÓN/ ENTIDAD | TELÉFONO DE CONTACTO | CORREO ELECTRÓNICO | LOCALIDAD | FIRMA |
|----|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------|--------------|
| 1 | Gabriel Pardo Martínez | | SDP | | | Kennedy | Sin Registro |
| 2 | Erika Rueda | | SDP-OPDC | | | Kennedy | Sin Registro |
| 3 | FRANCOIS VAN HISSENHOVEN | | ARQUITECTOS VYV SAS | | | Chapinero | Sin Registro |
| 4 | Ivan Gabriel Ortiz forero | | secretaria distrital de planeación | | | Chapinero | Sin Registro |
| 5 | Sara Dalal | | Akila S A S | | | Chapinero | Sin Registro |
| 6 | Gabriel Mora Almario | | Moralma SAS | | | Chapinero | Sin Registro |
| 7 | Valentina González Pontón | | SDP OPDC | | | Suba | Sin Registro |
| 8 | Nicolás Esteban Flórez | | SDP - OPDC | | | Sin Registro | Sin Registro |
| 9 | Juliana Ossa | | SDP - SDS | | | Sin Registro | Sin Registro |
| 10 | Margarita Rey | | SDP - SDS | | | Sin Registro | Sin Registro |
| 11 | Mireya Ramírez | | SDP | | | Sin Registro | Sin Registro |
| 12 | Luis Francisco Chaparro | | SDP | | | Sin Registro | Sin Registro |
| 13 | Karen González León | | Condival SAS | | | Sin Registro | Sin Registro |



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: | 6/12/2023 | HORA: | 8:00 AM |
| PROCESO: | POT | TEMA: | Norma Urbana | | |

*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.

| No | NOMBRES Y APELLIDOS | No DOCUMENTO DE IDENTIDAD | ORGANIZACIÓN/ ENTIDAD | TELÉFONO DE CONTACTO | CORREO ELECTRÓNICO | LOCALIDAD | FIRMA |
|----|-------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|--------------|--------------|
| 14 | Adriana Rico | | Metro Urbana Constructora S.A.S. | | | Sin Registro | Sin Registro |
| 15 | Daniel Ortiz | | Alcaldía Local de Usaquén | | | Sin Registro | Sin Registro |
| 16 | Héctor Raúl Reyes | | AAH-Catering grupo empresarial | | | Sin Registro | Sin Registro |
| 17 | Francisco González | | Akila S A S | | | Sin Registro | Sin Registro |
| 18 | Valentina Vargas Cháves | | Akila S A S | | | Sin Registro | Sin Registro |

Acta para observación