El documento “COMPILATORIO DE PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL DECRETO DISTRITAL 555 DEL 2021 Y SUS DOCUMENTOS ANEXOS” es producto de los interrogantes planteados por las Curadurías Urbanas mediante los radicados 1-2022-54062, 1-2022-10391, 1-2022-10249, 1-2022-872, 1-2022-39219 y en las diferentes mesas técnicas sostenidas con ellos. Así mismo, este documento es adjunto y parte integral del oficio expedido por la Secretaría Distrital de Planeación con radicado 2-2022-38367.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios:** 4
Anexos: No
No. Radicación: 2-2022-38367 **No. Radicado Inicial:** XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1947445 **Fecha:** 2022-04-20 18:52
Tercero: Corporación De Curadores Urbanos De Bogotá
Dep. Radicadora: Despacho - Secretaria Distrital de Planeación
Clase Doc: Salida **Tipo Doc:** Oficio de salida **Consec:**

Bogotá D.C., 20 de abril de 2022

Arquitecta
RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana 1 de Bogotá.
Presidenta y Representante Legal.
Corporación de Curadores Urbanos de Bogotá.
corporacioncuradores@hotmail.com.
Calle 97 No. 13-55.
Bogotá D.C.
Ciudad

Radicado: 1-2022-872 – 1-2022-39219
Asunto: Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Reciba un cordial saludo, arquitecta Ruth:

La Alcaldesa Mayor de Bogotá, dio traslado a la Secretaría Distrital de Planeación de la comunicación con radicación de la referencia presentada ante su Despacho, mediante la cual usted, en representación de la Corporación de Curadores Urbanos de Bogotá, manifiestan la percepción respecto a la aplicación e implementación del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."* y solicitan respuesta a las dudas manifestadas por las diferentes Curadurías Urbanas de la ciudad en la interpretación de las disposiciones del Decreto en mención.

En tal sentido, como es de su conocimiento esta Secretaría realizó diferentes mesas de trabajo con los Curadores Urbanos y sus equipos, así:

DIA	HORA	TEMA
31-ene	8:00 a 10:30	Inauguración de mesas
31-ene	2:00 a 3:30	CU1
31-ene	3:30 a 5:00	CU2
31-ene	5:00 a 6:30	CU3
1-feb	7:30 a 9:00	CU4
1-feb	10:00 a 11:30	CU5

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Con base en los interrogantes formulados en los escenarios señalados anteriormente respecto de la interpretación y aplicación de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 y los documentos que hacen parte integral del mismo, se realizaron mesas de trabajo por temas, en las cuales esta Secretaría absolvió algunos de esos interrogantes. Estas mesas se realizaron en las siguientes fechas:

DIA	HORA	TEMA
7-feb	9:30 a 11:30	Mesa 1- Normas urbanísticas, usos y acciones de mitigación.
8-feb	2:00 a 4:00	Mesa 2 Obligaciones por tratamientos urbanísticos y tipos de proyectos.
8-feb	4:00 a 6:00	Mesa 3 - Manuales de normas comunes.
10-feb	8:00 a 10:00	Reunión informativa
16-feb	4:00 A 6:00	Mesa 3 - Manuales de normas comunes.

Como resultado de las inquietudes presentadas el marco de las mesas ya señaladas por las curadurías urbanas, esta Secretaría elaboró un documento compilatorio de preguntas frecuentes sobre el Decreto Distrital 555 del 2021 y sus documentos anexos, el cual puede consultarse en el siguiente link: http://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021 e igualmente se adjunta a la presente comunicación.

Ahora bien, el proceso de socialización conocimiento de la reciente norma, puede originar una posible desaceleración en relación con los trámites de licenciamiento, por lo cual, esta Administración está enfocada en continuar generando tanto los espacios como los documentos que ofrezcan la claridad, precisión y seguridad a las Curadurías para avanzar en los trámites de su competencia.

En este contexto, es pertinente precisar que los decretos y demás actos administrativos que deban expedirse, bien en ejercicio de la facultad reglamentaria, o para realizar precisiones o aclaraciones se encuentran priorizadas por esta Administración y se están formulando dentro de los plazos señalados en el mismo articulado del Plan de Ordenamiento Territorial, cuando a ello hay lugar, o en respuesta a las solicitudes de aclaraciones respectivas e incluso de oficio, como por ejemplo la expedición de la Circular 007 del 2022, mediante la

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios:** 4
Anexos: No
No. Radicación: 2-2022-38367 **No. Radicado Inicial:** XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1947445 **Fecha:** 2022-04-20 18:52
Tercero: Corporación De Curadores Urbanos De Bogotá
Dep. Radicadora: Despacho - Secretaria Distrital de Planeación
Clase Doc: Salida **Tipo Doc:** Oficio de salida **Consec:**

cual se aclara la aplicación e interpretación de las normas sobre área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda nueva en las tipologías colectiva y con servicios, en respuesta a la solicitud de la Curadora Urbana 3 de Bogotá con radicado número 1-2022-09884.

Esta circular se remitió a las Curadurías y se puede consultar en el siguiente link: https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/circular_007_de_2022-03-01.pdf.

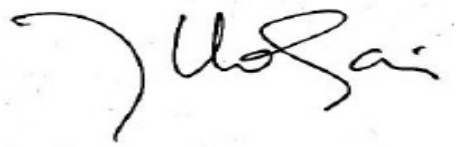
De otra parte se encuentra en trámite de expedición el proyecto de Decreto *"Por el cual se fijan las condiciones para el traslado progresivo de la actividad económica de bodegas privadas de reciclaje, las acciones relacionadas con el área mínima de las ECA, los mecanismos para el apoyo en la reubicación de otras actividades económicas, se precisan las condiciones para la ubicación de servicios especiales en el marco de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial y se dictan otras disposiciones",* el cual puede consultarse en el siguiente link https://legalbog.secretariajuridica.gov.co/regimen-legal-publico#/acto-admin-publico/307.

No obstante, los aspectos a reglamentar no condicionan la aplicación de las disposiciones contenidas en el Decreto 555 de 2021, siendo posible, darle aplicación desde su entrada en vigencia, esto es desde el 30 de diciembre de 2021.

Por último, conociendo de la importancia y seriedad del trabajo que se ha adelantado desde las curadurías urbanas de la ciudad, reiteramos nuestro compromiso de continuar trabajando conjuntamente con ustedes y sus equipos en la implementación del Decreto Distrital 555 de 2021.

En los anteriores términos se emite la respuesta a su comunicación.

Cordialmente,



Maria Mercedes Jaramillo Garces
Despacho - Secretaria Distrital de Planeación

Aprobó Diego Mauricio Cala – Subsecretario de Planeación Territorial (e).

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios:** 4
Anexos: No
No. Radicación: 2-2022-38367 **No. Radicado Inicial:** XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1947445 **Fecha:** 2022-04-20 18:52
Tercero: Corporación De Curadores Urbanos De Bogotá
Dep. Radicadora: Despacho - Secretaria Distrital de Planeación
Clase Doc: Salida **Tipo Doc:** Oficio de salida **Consec:**

	Gloria Martínez – Subsecretaria Jurídica
Revisó:	Liliana Ospina – Contratista SDP
Proyectó:	Luis Enrique Cortés – Abogado Contratista SDP

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

DOCUMENTO COMPILATORIO DE PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL DECRETO DISTRITAL 555 DEL 2021 Y SUS DOCUMENTOS ANEXOS

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Consideraciones Generales

El presente documento busca esclarecer aquellos puntos que han suscitado preguntas frecuentes, pero no busca justificar las decisiones del Plan de Ordenamiento Territorial, dado que este tiene su Documento Técnico de Soporte y su parte motiva para el efecto. Por lo tanto, no se proveerán aquí respuestas a solicitudes en ese sentido.

Se aclara que hemos procedido, ocasionalmente, a la reformulación de las preguntas, en aras de facilitar su comprensión por el mayor número de interesados. Y siempre que se haya formulado varias veces la misma pregunta, con distinta redacción, hemos procedido a su unificación en una sola pregunta y respuesta.

Para facilitar la aplicación de la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial, la Secretaría Distrital de Planeación está trabajando en la elaboración de gráficos que ilustren algunos de los casos más comunes de interpretación de las normas volumétricas contenidas en los Anexos 5 y 6 del Plan de Ordenamiento Territorial.

En cuanto a la cartografía oficial del POT, debe entenderse que esta corresponde a los mapas firmados, sellados y que hacen parte integral del Decreto Distrital 555 de 2021. Las denominadas “SALIDAS GRÁFICAS” que han sido puestas a disposición de los interesados se generaron como apoyo para la consulta de los usuarios, pero no tienen carácter vinculante y, por lo mismo, no pueden contrariar lo dispuesto en la cartografía oficial. Por lo anterior, se debe en todo caso corroborar la información contenida en esas herramientas de consulta con lo señalado en la documentación oficial.

En cuanto a eventuales solicitudes de aclaración mediante Circular, se aclara que en virtud de lo establecido en el artículo 572 del POT, prevalece lo estipulado en el articulado respecto a lo señalado en los documentos que hacen parte integral del mismo. Por consiguiente, solo se expedirá una Circular cuando, dando prevalencia a su articulado, no sea posible deducir de la integralidad del POT algún aspecto necesario para el correcto licenciamiento urbanístico.

Acorde a lo señalado en el artículo 556 del Plan de Ordenamiento Territorial, la Administración Distrital trabaja actualmente en la reglamentación del POT conforme a los plazos establecidos en su articulado, con especial priorización de los procedimientos y mecanismos para el recaudo de obligaciones urbanísticas.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PREGUNTAS SOBRE EL ARTICULADO DEL DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021 – POT DE BOGOTÁ

GESTIÓN DEL RIESGO / LICENCIAMIENTO / ARTÍCULO 22

- **¿Ante qué entidad el interesado en desarrollar procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en zonas con condición de amenaza y riesgo debe presentar los estudios detallados de riesgo de que trata el artículo 22? ¿Dicha entidad emite concepto técnico que defina la viabilidad del trámite de las licencias urbanísticas, parcelación y/o construcción?**

De acuerdo con los parágrafos 1 y 2 del artículo 22 del Plan de Ordenamiento Territorial, el interesado deberá presentar al IDIGER los estudios detallados de riesgo, para que dicha entidad emita concepto sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia que esta misma entidad establezca. El concepto del IDIGER, tal como se señaló anteriormente, es solo respecto al cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia. En todo caso, la responsabilidad por los resultados de los estudios y la implementación de las medidas de mitigación establecidas en dichos estudios es del interesado en desarrollar el predio ubicado en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación.

No está dentro de las competencias del IDIGER establecer la viabilidad del trámite de licencias urbanísticas. De acuerdo con el artículo 2.2.6.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, corresponde a los curadores urbanos verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, para el otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción, en ejercicio de la función pública que desempeñan.

USOS DE SUELO-DOTACIONAL / ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL / ARTÍCULO 41

- **¿Se puede licenciar nuevos dotacionales o reconocer dotacionales existentes en predios que hagan parte de la Estructura Ecológica Principal?**

Los usos permitidos en predios señalados dentro de la Estructura Ecológica Principal y sus actividades asociadas se encuentran descritos en el articulado del POT para cada categoría y varían de acuerdo con esta, por lo cual es necesario referirse a la cartografía y al artículo que corresponde al elemento de la Estructura Ecológica Principal, con el fin de corroborar si el uso dotacional está permitido y las condiciones para su desarrollo.

USOS DE SUELO-DOTACIONAL / RECONOCIMIENTO DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES / ARTÍCULO 176

- **¿Para el reconocimiento de equipamientos existentes son exigibles las acciones de mitigación de que trata el artículo 243?**

No. De acuerdo con el numeral 1 del artículo 176, no son exigibles acciones de mitigación para el reconocimiento de equipamientos existentes a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, en cuyo trámite de reconocimiento se tendrá en cuenta el uso, edificabilidad y volumetría

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

existentes en la edificación o edificaciones que lo conforman. De igual manera, el artículo 248 es explícito en mencionar que las acciones de mitigación de impactos urbanísticos de usos dotacionales son aplicables para las edificaciones nuevas y las ampliaciones cuando, sumada el área de las edificaciones preexistentes y de las nuevas o de las ampliaciones, el equipamiento supere los 4000 m2.

- **¿Para el reconocimiento de equipamientos existentes son exigibles las obligaciones urbanísticas de que trata el artículo 317?**

El artículo 317 establece el cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público para proyectos que se desarrollen bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación y renovación urbana sin plan parcial.

Para el reconocimiento de equipamientos existentes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1 del artículo 176, se tendrán en cuenta las condiciones de uso, edificabilidad y volumetría existentes en la edificación o edificaciones que lo conforman; por lo tanto, sobre esta área no son exigibles las obligaciones urbanísticas de espacio público.

De otra parte, el área ampliada debe cumplir las condiciones del numeral 2 del artículo 176, el cual aclara que los equipamientos que no superen los porcentajes o proporción de mezcla definidos en el artículo “Condiciones de mezcla de uso en edificaciones con uso dotacional” quedan exentos del pago de obligaciones urbanísticas en dinero y VIP.

Conforme a lo anterior, la obligación de espacio público en suelo es exigible solamente sobre el área ampliada de equipamientos existentes, quedando exentos en todo caso del pago de las obligaciones urbanísticas en dinero.

USOS DE SUELO-DOTACIONAL / DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES / ARTÍCULO 176

- **Cuando se requiera demoler el equipamiento existente para construir uno nuevo, ¿se deberá mantener la altura existente?**

En los casos de equipamientos que representen obra nueva o ampliaciones, se deben tener en cuenta las condiciones del numeral 2 del artículo 176, de acuerdo con el cual:

a. En equipamientos que se localicen en cesiones urbanísticas destinadas a equipamientos o usos dotacionales, área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, manzanas completas, o en predios o globos de terreno superiores a 5000 m2, la altura máxima será la resultante de aplicar las normas comunes a todos los tratamientos sobre volumetría del presente Plan.

b. En equipamientos que no estén en la situación del literal anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

i) para aquellos que se localicen en zonas de tratamientos de Consolidación o Mejoramiento Integral, la edificabilidad será la determinada por las normas urbanas del tratamiento respectivo; en todo caso, la altura de la edificación podrá llegar al menos a 5 pisos.

ii) para aquellos que se localicen en zonas de tratamientos de Renovación Urbana, Conservación o Desarrollo, la edificabilidad será la determinada por las normas del tratamiento respectivo.

c. Los equipamientos que no superen los porcentajes o proporción de mezcla definidos en el artículo "Condiciones de mezcla de uso en edificaciones con uso dotacional" quedan exentos del pago de obligaciones urbanísticas en dinero y VIP.

d. Los equipamientos localizados en predios o sectores declarados como Bienes de interés Cultural se someten a las disposiciones del tratamiento de Conservación y cualquier intervención en ellos requiere de la autorización por parte de la autoridad que realizó la respectiva declaratoria.

SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE / ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO / ARTÍCULO 185

- **La aprobación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible –SUDS hará parte de los estudios de manejo de aguas lluvias de los planes parciales y las licencias de urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 185. ¿De qué entidad depende su aprobación?**

Los estudios técnicos propuestos para los sistemas urbanos de drenaje sostenible deben ser presentados y aprobados por parte de la EAAB en el marco del trámite aplicable a la aprobación de redes hidrosanitarias para solicitar la licencia de urbanización en el marco del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Resolución 0330 de 2017 que adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y acorde con los manuales y procedimientos internos de la EAAB.

ACOPIO DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EDIFICACIONES NUEVAS / ARTÍCULO 190

- **¿El área a que hacen referencia el numeral 7 y el parágrafo 2 del artículo 190 es un área construida o un área neta de uso?**

En ejercicio de una interpretación sistemática del POT, la norma en comento hace referencia al área construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad.

- **¿El área de operación y maniobra a que hace referencia el numeral 7 del artículo 190 tiene una exigencia mínima?**

No hay una exigencia mínima, pero se debe garantizar el espacio suficiente para maniobrar cuñetes utilizados para el acopio mediante una herramienta móvil de carga, lo cual debe ser calculado conforme al diseño propuesto para el cuarto de acopio.

USOS DE SUELO-VIVIENDA / ARTÍCULO 190

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **¿Qué es una vivienda comunitaria, en el marco del artículo 190?**

Cuando la norma citada hace referencia a vivienda comunitaria debe entenderse que se refiere a "vivienda colectiva", por ser esta la tipología adoptada en la definición del uso residencial en los términos del numeral 1 del artículo 233.

SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA – FUENTES NO CONVENCIONALES DE ENERGÍA RENOVABLE / PREINSTALACIONES PARA LA RECARGA DE VEHÍCULOS / ARTÍCULO 213 (concordante con el numeral 9.3 del Anexo 5)

- **¿La obligación de prever estacionamiento para vehículos cero emisiones aplica para cualquier modalidad de licencia, teniendo en cuenta que en el artículo 213 se indica que se exige solamente para obra nueva?**

Para dar respuesta a este interrogante se debe tener en cuenta que el artículo 262 del Plan de Ordenamiento Territorial señala las condiciones a las cuales deben acogerse los interesados en obtener licencias de construcción en las modalidades de obra nueva, modificación, adecuación y ampliación. Esta disposición, leída de manera integral y armónica con lo señalado en el numeral 9.3 del anexo 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", permite señalar que lo preceptuado en el artículo 213 del Plan de Ordenamiento Territorial aplica para todos los proyectos que pretendan ampliar áreas construidas, cambiar de uso o desarrollar obra nueva.

USOS DE SUELO-VIVIENDA / ARTÍCULO 233

- **¿Qué es una vivienda colectiva, en el marco del artículo 233?**

El Decreto Distrital 555 de 2021 reconoce, dentro de los usos residenciales, la existencia de distintas clases de viviendas, es decir inmuebles destinados a la habitación permanente. En efecto, el artículo 233 hace mención de las tipologías de vivienda clásicas -unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar-, e introduce, conforme a las tendencias de evolución demográfica de la sociedad bogotana y de la oferta inmobiliaria, dos nuevas tipologías de vivienda: la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas, como se extrae a continuación:

"Artículo 233.Usos permitidos en Bogotá. Los usos que se mencionan a continuación se permiten en el suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Capital:

1.Usos residenciales. Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas. (…)"

En relación con las viviendas colectivas, el Documento Técnico de Soporte hace énfasis en la relación que debe producirse entre las unidades habitacionales privadas y las áreas de disfrute común, con el propósito de producir espacios adecuados para proyectos con modelo residencial comunitario y/o con énfasis en áreas de disfrute común.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Acorde con lo anterior, la Circular 007 del 25 de febrero de 2022 *"Por la cual se aclara la aplicación e interpretación de las normas sobre área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda nueva en las tipologías colectiva y con servicios"*, dispone que la vivienda colectiva es una tipología especial en la que *"la relación entre los espacios privados y de uso común presenta particularidades propias de las nuevas dinámicas habitacionales que, en razón a su especificidad, siguen una reglamentación particular que permite garantizar el derecho a la vivienda digna, en su componente de habitabilidad en la integralidad del espacio privado, haciendo énfasis en la importancia de la calidad y cantidad de espacios de disfrute común al interior de los proyectos inmobiliarios".*

Esta circular se puede consultar en el siguiente link: https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/circular_007_de_2022-03-01.pdf.

- **Teniendo en cuenta que el artículo 233, numeral 1, incluye dentro de los usos residenciales las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas, ¿estas soluciones habitacionales deben cumplir con los Estándares de Calidad del Hábitat estipuladas en el artículo 384, aunque en el cuadro de este artículo no se mencionen?**

La Circular 007 de 2021 *"Por la cual se aclara la aplicación e interpretación de las normas sobre área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda nueva en las tipologías colectiva y con servicios"* precisa la manera como son aplicables los Estándares Calidad de Hábitat a las soluciones habitacionales con servicios y colectivas.

Esta circular se puede consultar en el siguiente link: https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/circular_007_de_2022-03-01.pdf.

USOS DE SUELO-VIVIENDA / ARTÍCULO 234

- **¿Qué es una vivienda turística, en el marco del artículo 234?**

De acuerdo a lo señalado en el artículo 2.2.4.4.12.2 del Decreto Nacional 1074 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo",* modificado por el Decreto Nacional 1836 de 2021, la vivienda turística se refiere a unidades privadas, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, destinadas total o parcialmente a brindar el servicio de alojamiento turístico según su capacidad, a una o más personas. Pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas, casas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición. Las condiciones asociadas a esta vivienda se describen en el libro 2, numeral 8.5.2 del Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Reverdece 2022-2035, que hace parte integral del mismo.

Las viviendas turísticas están sujetas a las reglas y disposiciones del uso residencial.

USOS DE SUELO-COMERCIOS Y SERVICIOS / ARTÍCULO 234

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **¿En qué categoría de usos comerciales y de servicios se clasifican los servicios de parqueadero?**

El servicio de parqueaderos se menciona expresamente como parte de la categoría de Comercio y Servicios Básicos del uso Comercio y Servicios, según el artículo 234 del Decreto Distrital 555 de 2021.

- **¿En qué categoría de usos comerciales y de servicios se clasifican las denominadas "cocinas ocultas"?**

Las denominadas "cocinas ocultas" no ofrecen bienes o servicios directamente accesibles a la clientela, ya que distribuyen alimentos recién preparados únicamente a domicilio, por lo cual no pueden considerarse en la categoría de comercios y servicios básicos. En cambio, transforman materias primas industriales o naturales en platos gastronómicos, razón por la cual se clasifican dentro de la categoría de usos industriales.

USOS DE SUELO-BODEGAS DE RECICLAJE / ARTÍCULOS 234 Y 235

- **¿En aplicación del POT, las bodegas de reciclaje serán objeto de expedición de licencias urbanísticas? Si sí, ¿bajo qué condiciones verificables por las Curadurías Urbanas?**

Sí. Con el Decreto Distrital 555 de 2021, las bodegas privadas de reciclaje no afectas al uso público son objeto de licenciamiento, bajo las condiciones establecidas para:

- Los servicios logísticos, cuando se trate de centros de acopio básico (separación, clasificación, embalaje, almacenamiento temporal y/o comercialización), o de bodegas en las que se adelanten procesos de pre transformación, conforme a lo establecido en el artículo 234.
- Los usos industriales en las categorías mediana y/o pesada, cuando incluyan procesos de transformación y según el puntaje obtenido en aplicación del artículo 238 de "Calificación de usos industriales".

USOS DE SUELO-INDUSTRIA / AUTODECLARACIÓN Y LICENCIAMIENTO / ARTÍCULO 239

- **¿En qué consiste la autodeclaración de que trata el artículo 239 y cómo se acredita en el marco del licenciamiento?**

La autodeclaración de que trata el artículo 239 es un documento diligenciado y presentado por el interesado en el reconocimiento de un uso industrial y/o del solicitante de una licencia, del cual se deduce, a través de la obtención de un puntaje, el impacto ambiental de dicha industria.

Cuando en la autodeclaración se califique la industria como mediana o pesada, el interesado deberá presentarla ante la Secretaría Distrital de Salud y ante la autoridad ambiental competente (Secretaría Distrital de Ambiente y/o CAR), con el fin de obtener concepto previo al licenciamiento y cumplir con las acciones de mitigación reglamentadas en el Plan de Ordenamiento Territorial. Por consiguiente,

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

para el licenciamiento de industrias medianas o pesadas, adicional a la autodeclaración, se deberá allegar el concepto previo de las mencionadas autoridades.

Cuando en la autodeclaración se establezca que el tipo de industria es liviana, el interesado deberá allegarla al momento de la radicación de la licencia, sin requisito de concepto previo de dichas autoridades.

En los anteriores supuestos (industria liviana, mediana o pesada), el Curador solo expedirá la respectiva licencia, o acto de reconocimiento, si el tipo de industria declarado se permite en el área de actividad en la cual se desarrollaría el uso industrial.

- **¿La autodeclaración de usos industriales es un requisito para la debida forma?**

Si bien la autodeclaración no hace parte de los documentos establecidos en la Resolución 1025 de 2021, este documento hace parte de los documentos exigibles por el curador urbano, sin los cuales no podría determinar las condiciones de localización del uso industrial a licenciar o a reconocer, ni las acciones de mitigación que este debe cumplir, y específicamente aquellas que son verificables por el curador según lo señala el artículo 245.

Cabe señalar que la autodeclaración no implica ningún tipo de aval de las entidades mencionadas en el artículo.

- ¿Quién debe firmar la autodeclaración: el titular de la licencia de construcción, el constructor responsable o el arquitecto proyectista?

La autodeclaración debe ser suscrita por el titular de la licencia de construcción.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD/ ARTÍCULO 243

- **¿Cuál es el estándar de habitabilidad para la vivienda colectiva y los usos de servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas de que trata el artículo 243?**

El Decreto Distrital 555 de 2021 reconoce, dentro de los usos residenciales, la existencia de distintas clases de viviendas, es decir inmuebles destinados a la habitación permanente. En efecto, el artículo 233 hace mención de las tipologías de vivienda clásicas -unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar-, e introduce, conforme a las tendencias de evolución demográfica de la sociedad bogotana y de la oferta inmobiliaria, dos nuevas tipologías de vivienda: la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas, como se extrae a continuación:

> *"Artículo 233.Usos permitidos en Bogotá. Los usos que se mencionan a continuación se permiten en el suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Capital:*
> *1.Usos residenciales. Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas. (…)"*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En relación con las viviendas colectivas, el Documento Técnico de Soporte hace énfasis en la relación que, debe producirse entre las unidades habitacionales privadas y las áreas de disfrute común, con el propósito de producir espacios adecuados para proyectos con modelo residencial comunitario y/o con énfasis en áreas de disfrute común.

Acorde con lo anterior, la Circular 007 del 25 de febrero de 2022 *"Por la cual se aclara la aplicación e interpretación de las normas sobre área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda nueva en las tipologías colectiva y con servicios"*, dispone que la vivienda colectiva es una tipología especial en la que *"la relación entre los espacios privados y de uso común presenta particularidades propias de las nuevas dinámicas habitacionales que, en razón a su especificidad, siguen una reglamentación particular que permite garantizar el derecho a la vivienda digna, en su componente de habitabilidad en la integralidad del espacio privado, haciendo énfasis en la importancia de la calidad y cantidad de espacios de disfrute común al interior de los proyectos inmobiliarios".*

Dicha circular precisa la manera como son aplicables los Estándares Calidad de Hábitat a las soluciones habitacionales con servicios y colectivas. Esta circular se puede consultar en el siguiente link: https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/circular_007_de_2022-03-01.pdf.

USOS DE SUELO-DOTACIONAL, COMERCIOS Y SERVICIOS / AUTODECLARACIÓN Y LICENCIAMIENTO / ARTÍCULO 246

- **¿La autodeclaración de usos dotacionales o de comercios y servicios es un requisito para la debida forma?**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 246, la autodeclaración de impacto ambiental es un requisito para el reconocimiento o la expedición de la licencia de cualquier uso dotacional, comercial o de servicios.

Aunque no es un documento exigido por la Resolución 1025 de 2021, sí hace parte de los documentos exigibles por el curador urbano, sin los cuales no podría determinar las acciones de mitigación que debe cumplir el uso y específicamente las que debe verificar el curador según lo señala el artículo 245.

Cabe señalar que la autodeclaración no implica ningún tipo de aval de la Secretaría Distrital de Ambiente.

- ¿Quién debe firmar la autodeclaración: el titular de la licencia de construcción, el constructor responsable o el arquitecto proyectista?

La autodeclaración debe ser suscrita por el titular de la licencia de construcción.

USOS DE SUELO / SERVICIOS AL AUTOMÓVIL / ARTÍCULO 243

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **¿Cuáles son las condiciones de localización para los servicios al automóvil en la ciudad? ¿Los CDA quedarían prohibidos en Áreas de Actividad de Proximidad y Estructurante?**

Los servicios al automóvil, cuya actividad principal es la venta de bienes y prestación de servicios a los vehículos automotores, es una categoría de los usos comerciales y de servicios contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el artículo 234, entre los cuales se incluyen los Centros de Diagnóstico Automotriz –CDA-, concesionarios, estaciones de servicio, talleres de mecánica automotriz y venta de autopartes, entre otros.

El uso de servicios al automóvil podrá licenciarse en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, aplicando las disposiciones contenidas en esta norma y en particular las siguientes condiciones de localización de dichos usos, mencionadas en el artículo 243:

- En Áreas de Actividad de Proximidad se permiten hasta 500 m2, siempre que se localicen fuera de los Sectores de uso residencial neto (condición 20) y de los Sectores de Interés Urbanístico (condición 16), en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados (condición 8).

- En Áreas de Actividad Estructurante -Sectores de Interés Urbanístico excluidos (condición 16)- y en Áreas de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, se permiten:

    - De menos de 500 m2 en cualquier localización, siempre que no se trate de estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D. Cuando se trate de estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, solo podrán localizarse en predios con frente a la malla vial arterial construida (condición 9).

    - A partir de 500 m2, podrán localizarse en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados (condición 9), y en edificaciones diseñadas y construidas para dicho uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana o en una actuación de manzana o Plan Vecinos en tratamiento de Mejoramiento Integral (condición 4)

En los Sectores de Interés Urbanístico solamente se permiten los servicios al automóvil existentes con licencia al momento de entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las edificaciones que cuenten con licencia de construcción donde se haya autorizado el uso específico correspondiente cuentan con una situación jurídica consolidada, reconocida por al artículo 593 del Plan de Ordenamiento Territorial.

USOS DE SUELO-ESTACIONES DE SERVICIO / ARTÍCULO 243

- **¿Qué condiciones aplican para las Estaciones de Servicio?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

El artículo 608 del Decreto Distrital 555 de 2021 derogó expresamente el Decreto 619 de 2000 y todas las normas e instrumentos que lo desarrollaban y complementaban, entre las cuales el Decreto Distrital 913 de 2001 que definía normas urbanísticas y arquitectónicas para el desarrollo de los servicios de alto impacto, relacionados con las Estaciones de Servicios. Los servicios al automóvil, cuya actividad principal es la venta de bienes y prestación de servicios a los vehículos automotores, es una categoría de los usos comerciales y de servicios contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el artículo 234, entre los cuales se incluyen los Centros de Diagnóstico Automotriz –CDA-, concesionarios, estaciones de servicio, talleres de mecánica automotriz y venta de autopartes, entre otros.

Las estaciones de servicio podrán licenciarse en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, aplicando las disposiciones contenidas en esta norma y en particular las siguientes condiciones de localización de dichos usos, mencionadas en el artículo 243:

- En Áreas de Actividad de Proximidad se permiten hasta 500 m2, en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados (condición 8); siempre que se localicen fuera de los Sectores de uso residencial neto (condición 20) y de los Sectores de Interés Urbanístico (condición 16).

- En Áreas de Actividad Estructurante -Sectores de Interés Urbanístico excluidos (condición 16)- y en Áreas de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, se permiten:

    - De menos de 500 m2, en predios con frente a la malla vial arterial construida (condición 9).

    - A partir de 500 m2, en predios con frente a la malla vial arterial construida (condición 9). Además, podrán localizarse en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados, así como en edificaciones diseñadas y construidas para dicho uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana o en una actuación de manzana o Plan Vecinos en tratamiento de Mejoramiento Integral (condición 4).

En los Sectores de Interés Urbanístico solamente se permiten los servicios al automóvil existentes con licencia al momento de entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las edificaciones que cuenten con licencia de construcción donde se haya autorizado el uso específico correspondiente cuentan con una situación jurídica consolidada, reconocida por al artículo 593 del Plan de Ordenamiento Territorial.

- **¿Qué pasa con los servicios al automóvil en cluster del 7 de Agosto?**

El barrio Siete de Agosto se encuentra delimitado en Área de Actividad Estructurante, de acuerdo con el Mapa CU-5.2. de Áreas de Actividad y Usos del Suelo. En dicha Área de Actividad, la categoría de Servicios al Automóvil está permitida:

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- De menos de 500 m2 en cualquier localización, siempre que no se trate de estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D. Cuando se trate de estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, solo podrán localizarse en predios con frente a la malla vial arterial construida (condición 9).

- A partir de 500 m2, podrán localizarse en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados (condición 9), y en edificaciones diseñadas y construidas para dicho uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana o en una actuación de manzana o Plan Vecinos en tratamiento de Mejoramiento Integral (condición 4)

Además, las edificaciones que cuenten con licencia de construcción donde se haya autorizado el uso específico correspondiente cuentan con una situación jurídica consolidada, reconocida por al artículo 593 del Plan de Ordenamiento Territorial.

USOS DE SUELO-VIVIENDA / ARTÍCULOS 243

- **Salvo en Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, el artículo 243 condiciona las edificaciones de uso residencial a la implantación de usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle (condición 1). ¿Cómo aplica dicha exigencia en predios con más de un frente sobre calle o en proyectos de manzana completa?**

En su artículo 272 "*Obligaciones para generar condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público",* numeral 4, el Plan de Ordenamiento Territorial señala específicamente cómo debe entenderse la aplicación de esta condición para predios con dos o más fachadas sobre espacios públicos diferentes.

USOS DE SUELO-VIVIENDA EN ÁREAS DE GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS / ARTÍCULO 243

- **En las Áreas de Grandes Servicios Metropolitanos, el artículo 243 restringe el uso residencial. En efecto, el uso residencial solo puede ser un complemento de un uso dotacional o industrial, ya que estos –el industrial y el dotacional- se consideran usos principales en dichas áreas. ¿En qué condiciones se admiten los usos residenciales en áreas de grandes servicios metropolitanos? ¿Se puede desarrollar el uso de Vivienda Multifamiliar exclusivamente? ¿Qué pasa si en la certificación catastral no se indican usos industriales o dotacionales?**

Las Áreas de Grandes Servicios Metropolitanos tienen como vocación, como su nombre lo indica, la oferta de usos industriales y dotacionales que contribuyen a la consolidación de la Estructura Funcional y del Cuidado y la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación que ordenan el territorio Distrital. Por lo tanto, en dichas áreas se consideran principales los usos industriales y

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

dotacionales, así como los servicios logísticos, las oficinas y los servicios de hospedaje, pudiendo estos ser complementados con el resto de comercios y servicios en las condiciones establecidas en el artículo 243 y, con usos residenciales, restringidos al cumplimiento de la condición 2 de la tabla de Usos permitidos por Área de Actividad, que establece, para cualquier predio objeto de licenciamiento en Áreas de Grandes Servicios Metropolitanos destinado a albergar usos residenciales, el obligatorio cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Se deberá restituir el área construida preexistente en usos dotacional o industrial y/o incluir nuevos usos industriales o dotacionales que representen mínimo el índice de construcción de 0.8 al área de terreno objeto de licenciamiento. Si el área preexistente es mayor a este índice, deberá restituirse integralmente. Esta preexistencia se puede corroborar a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos; si no fuera demostrable la preexistencia, se deberán en todo caso incluir nuevos usos industriales o dotacionales que representen mínimo el índice de construcción de 0.8 al área de terreno objeto de licenciamiento.

- Los usos residenciales, complementarios a los usos dotacionales o industriales requeridos, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, salvo que se trate de Viviendas Multifamiliares de Interés Prioritario o de Soluciones Habitacionales con Servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas, cuya vinculación a un dotacional haya sido previamente certificada por el sector de la Administración Distrital que corresponda.

Por consiguiente, en Áreas de Grandes Servicios Metropolitanos no se permiten proyectos exclusivamente residenciales, ni proyectos residenciales con comercios y servicios, sin áreas destinadas al uso dotacional y/o industrial.

Debe reiterarse que las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas, hacen parte de las categorías de usos residenciales y no deben confundirse con los usos de comercio y servicios objeto del artículo 234 del Plan de Ordenamiento Territorial, que también se encuentran permitidos en áreas de Grandes Servicios Metropolitanos, con otras condiciones. Por consiguiente, se puede plantear un proyecto con mezcla de usos, pero si se incluye el uso residencial, se debe cumplir con las disposiciones de la condición 2, ya referenciadas.

Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.

USOS DE SUELO-COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS / ACTUACIÓN DE MANZANA O PLAN VECINOS / ARTÍCULO 243

- **Los usos de comercios y servicios básicos se permiten hasta 500 m2 en Áreas de Actividad de Proximidad y hasta 4000 m2 en Áreas de Actividad Estructurante en las edificaciones que para dicho uso sean licenciadas en tratamiento de desarrollo y renovación urbana o en el marco de una "actuación de manzana" o "Plan Vecinos" en tratamiento de mejoramiento**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

integral, dando estricto cumplimiento a lo dispuesto en las condiciones 3 y 4 del artículo 243. ¿A qué se refiere la "actuación de manzana?

La Actuación de Manzana o Plan Vecinos se encuentra definida en el Anexo 2, Glosario, Sección HÁBITAT Y CIUDAD POPULAR y corresponde a una estrategia de intervención que abarca la totalidad de los predios al interior de una manzana. En esta actuación pueden adelantarse proyectos por iniciativa pública, comunitaria o privada que garanticen la permanencia de los moradores originales y actividades productivas mediante estrategias de participación y apropiación social que fomenten el arraigo y la corresponsabilidad en la gestión del territorio.

USOS DE SUELO-COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS / ARTÍCULO 243

- **Los usos de comercios y servicios básicos de más de 4000 m2 se permiten únicamente en Áreas de Actividad Estructurante y de Grandes Servicios Metropolitanos, condicionados a su acceso directo o mediante enlaces peatonales desde las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad (condición 6). ¿Los enlaces peatonales son solo los existentes o se pueden plantear previa licencia de intervención y ocupación de espacio público?"**

Los enlaces peatonales pueden ser los existentes o proyectados, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público, en los términos de los artículos 2.2.6.1.1.12 y 2.2.6.1.1.13 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas aplicables.

USOS DE SUELO / SECTORES DE PROTECCIÓN DE AGLOMERACIONES DE PRODUCCIÓN ARTESANAL E INDUSTRIAS CREATIVAS Y CULTURALES / ARTÍCULO 243

- **¿Los predios que hacen parte de Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos delimitados tienen alguna restricción o beneficio o porcentaje de uso a mantener en el predio?**

Sí, cuando coinciden con polígonos de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales señalados en el mapa de Áreas de Actividad del Plan de Ordenamiento Territorial, en cuyo caso deben cumplir la condición 13 del artículo 243 de esta norma, además de las acciones de mitigación y las normas propias según el tratamiento urbanístico aplicable.

Por fuera de estos polígonos, la delimitación de Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos no tiene efectos en la norma urbanística de estos predios, siendo su función la de priorizar las actividades que se desarrollan al interior de estos polígonos, a través de programas y proyectos específicos.

USOS DE SUELO / ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES / ARTÍCULO 245

- **Las acciones de mitigación ambiental se orientan a partir de 4 criterios, uno de los cuales es la protección de la Estructura Ecológica Principal de eventuales impactos ambientales causados por los usos del suelo. Dichos impactos se controlan a través de la constitución de áreas de amortiguamiento en las áreas privadas afectas al uso público o en las cesiones**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

de espacio público de todos los predios que colinden con la Estructura Ecológica Principal. ¿Cómo se verifica esta condición cuando no sea exigible una cesión de espacio público?

La acción de mitigación ambiental MA8, consistente en localizar las áreas de cesión de espacio público y el despliegue de estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales en contigüidad de la Estructura Ecológica Principal, resulta aplicable a predios que colinden con dicha estructura. Cuando del proyecto a licenciar no sean exigibles cesiones urbanísticas, se dará aplicación a lo preceptuado por la misma norma, es decir que las áreas de amortiguamiento deberán constituirse a través de las áreas privadas afectas al uso público que el proyecto deberá prever en contigüidad de la Estructura Ecológica Principal.

Si ninguna de las dos condiciones fuera exigible en el proyecto, este deberá dar cumplimiento a las normas que, en el marco de la reglamentación de las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible, resulten aplicables.

GESTIÓN DEL RIESGO / LICENCIAMIENTO / ARTÍCULO 247

- **De acuerdo con el artículo 247, todos los predios en los que se haya desarrollado actividad industrial o de comercio y servicios que incluyera almacenamiento de sustancias peligrosas y en los cuales se pretenda realizar un cambio de actividad, traslado, cese o abandono de la misma deberán contar con pronunciamiento de la Secretaría Distrital de Ambiente, previo al proceso de licenciamiento urbanístico. ¿Qué implica tal pronunciamiento? ¿Mientras no se haya publicado el listado de predios con sospecha de contaminación y sitios contaminados por medio de la Secretaría Distrital de Ambiente, como se pueden verificar los predios que cuenten con esta condición? Una vez se publique este listado, ¿de qué manera se ven afectados los predios que ahí se relacionen?**

Cualquier predio que cumpla con la condición dispuesta en el numeral 1 del artículo, independientemente de que figure o no en el listado de predios con sospecha de contaminación y sitios contaminados, deberá solicitar el pronunciamiento de la Secretaría Distrital de Ambiente previo al proceso de licenciamiento.

Conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo, dicha entidad verificará la completa restauración y remediación de los suelos del predio, como condición para su licenciamiento urbanístico.

De lo anterior debe deducirse que la publicación del listado de predios con sospecha de contaminación y sitios contaminados por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente no exime a cualquier propietario o interesado en el desarrollo de un predio que hubiera albergado usos industriales, comerciales o de servicios con almacenamiento de sustancias peligrosas, previamente identificado o no por la Secretaría Distrital de Ambiente en dicho listado, de solicitar a dicha Autoridad Ambiental la verificación del estado del estado de restauración y remediación del suelo de dicho predio como requisito para su licenciamiento urbanístico.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En cualquier caso, los predios que se encuentren en la lista con sospecha de contaminación y sitios contaminados elaborada por la SDA no podrán ser objeto de licenciamiento urbanístico, hasta tanto la autoridad ambiental verifique la completa restauración y remediación de dichos suelos. Por consiguiente, solo si se acredita que hay restauración y remediación, los predios podrán ser objeto de licencia acorde a la normatividad aplicable a cada uno.

MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS / LICENCIAMIENTO / ARTÍCULO 248

- ***¿En qué consiste el concepto técnico referido en el parágrafo 3 del artículo 248 del Plan de Ordenamiento Territorial?***

En general, las acciones de mitigación que deben cumplir los respectivos usos acorde al área a construir se encuentran señaladas en el artículo 248 del Plan de Ordenamiento Territorial. Estas acciones de mitigación serán verificadas así:

- MU1 será verificada dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos.
- MU2 será verificada dentro del proceso de licencia de intervención del espacio público.
- MU3 será verificada por la Secretaría Distrital de Movilidad en el marco del estudio de movilidad aplicable.

El concepto técnico de que trata el parágrafo 3 del artículo precitado se refiere a aquel pronunciamiento que deben hacer las entidades cabeza de sector en el marco de las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en las cuales se señalan algunas excepciones a saber:

- La contenida en el parágrafo 3 del artículo 173, relacionada con los equipamientos nuevos del orden distrital de seguridad, convivencia y justicia, independientemente de su tipo, que requieren concepto previo emitido por la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia para su localización y que, en el caso de los equipamientos 2 y 3, incluirá también las acciones de mitigación aplicables;

- La contenida en el parágrafo 5 del artículo 173, relacionada con el traslado de hornos crematorios localizados en suelo urbano, que requieren autorización previa de la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Salud, entidades que deberán avalar las tecnologías de dichos hornos;

- La contenida en el parágrafo 1 del artículo 174, relacionada con los estándares de calidad espacial de cualquier equipamiento de tipo 3 que deba ser licenciado antes de que las entidades responsables hayan reglamentado dichos estándares espaciales. En este caso, la entidad a la que pertenezca el servicio que predomine en por lo menos 70% del área construida deberá, previo al licenciamiento, emitir un concepto respecto del cumplimiento de los estándares especiales que se requieran;

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- La relacionada con el parágrafo 4 del artículo 248, relacionada con los equipamientos de seguridad y defensa de interés nacional, que requieren concepto previo emitido por el Ministerio de Defensa Nacional, las Fuerzas Militares y/o la Policía nacional, según corresponda;

- La relacionada con el parágrafo del artículo 250, relacionada con los usos dotacionales de tipo 2, 3 y singulares, los usos de comercio y servicios de tipo 2 y 3 y los usos industriales de tipo 2, cuyas acciones de mitigación adicionales a las prescritas por el POT serán establecidas de acuerdo con los Estudios de Transporte y Transito (ETT) y Estudios de Demanda y Atención de Usuarios que, para el efecto, reglamente la Secretaría de Movilidad. Mientras no se adopte esta reglamentación, este concepto no es exigible y los proyectos podrán licenciarse cumpliendo con el resto de las acciones de mitigación dispuestas en el artículo 248 del POT.

- **El mapa CU-5.5, de que trata el Artículo 258 no es de fácil lectura. ¿Qué prima entre las convenciones a color y las observaciones identificadas con nomenclatura numérica? ¿Cómo aplican las notas: por predio? Por manzana? O por sector?**

De conformidad con lo dispuesto en los numeral 2, 3 y 4 del artículo 258 del Plan de Ordenamiento Territorial, la Secretaría Distrital de Planeación podrá precisar el mapa CU-5.5 “Dimensionamiento de antejardines”, para facilitar su consulta. Hasta tanto, a efectos de resolver dudas en asuntos concretos que se presenten en el trámite de licenciamiento, se deberá consultar con la Dirección del Taller del Espacio Público, en aplicación de lo señalado en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015.

- **La nota 33 del mapa CU-5.5 menciona que la dimensión del antejardín es *“de dimensión variable según el tipo y se determina de acuerdo en los establecido en plano urbanístico o implantación original y requiere concepto favorable de DAPD”*. Sin embargo, el DAPD ya no existe.**

Se debe entender que cuando dicha norma hace referencia a DAPD se refiere a Secretaría Distrital de Planeación.

USO DEL SUELO-DOTACIONALES / ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES / ARTÍCULO 260

- **Los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33, a los que hace referencia el Artículo 260, señalan la edificabilidad en cada una de las Unidades de Planeamiento Local. Sin embargo, algunos dotacionales no presentan altura en dichos mapas. ¿Qué altura les aplica?**

La altura máxima que pueden alcanzar los equipamientos que se licencien en los sectores señalados en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33 se determina con base en las normas de edificabilidad definidas en el artículo 176 del Plan de Ordenamiento Territorial. Dicho artículo remite, en los casos en él señalados, a las normas específicas de cada tratamiento y a las normas comunes a los tratamientos contenidas en el anexo 05.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **Los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33, a los que hace referencia el Artículo 260, señalan la edificabilidad en cada una de las Unidades de Planeamiento Local y, para aquellos predios que tienen asignado el tratamiento de Mejoramiento Integral, se define una altura. ¿Esta altura iría en contra vía de lo definido en el artículo 338?**

Para el caso del tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral, los planos de edificabilidad de cada una de las UPL contemplan una altura base de 3 pisos. No obstante, los propios mapas señalan que *"Se puede alcanzar una altura máxima de 12 pisos respecto a la altura base, siempre que se cumpla con las condiciones urbanísticas dispuestas en el tratamiento.*

La posibilidad de concretar la altura máxima permitida para actuaciones de manzana, englobe o integración predial del frente de manzana está condicionada a que el área de terreno integra tenga frente sobre vía de la Malla Vial Arterial construida en su perfil completo".

De esta manera, la cartografía remite al cumplimiento de las condiciones urbanísticas dispuestas en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual indica que la posibilidad de concretar las alturas máximas permitidas está sujeta al cumplimiento de las condiciones y obligaciones establecidas tanto para el tratamiento, como aquellas comunes a todos los tratamientos, contenidas en el ANEXO 5 *"Manual de normas comunes a todos los tratamientos".*

AMPLIACIONES / LICENCIAMIENTO / ARTÍCULO 262

- **Las ampliaciones pueden ser de varios tipos, de acuerdo con el artículo 262: las que no implican aumento de altura, las que implican aumento de altura por ampliación en pisos superiores, las destinadas única y exclusivamente a dotar de los medios de evacuación y "todos los demás casos". ¿A qué otros casos se hace referencia?**

Se refiere a cualquier otro tipo de ampliación que no esté expresamente identificada en este artículo, por ejemplo, las ampliaciones mediante edificaciones aisladas en el mismo predio u otras.

- **En ampliaciones, ¿cómo se calculan las obligaciones urbanísticas?**

El artículo 262 del Plan de Ordenamiento Territorial, respecto de las ampliaciones señala "la edificación que sea objeto de ampliación, incluida el área ampliada, se rige integralmente por las normas vigentes." En ese sentido, las obligaciones urbanísticas señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial para los tratamientos de renovación urbana, consolidación y mejoramiento integral se calculan según el ICe aplicable al "proyecto", conforme con los artículos 317, 319, 320, 322 y 329.

Entendiendo que, tratándose de ampliaciones, el proyecto incluye tanto el área objeto de ampliación como el área construida existente que cuente con licencia o actos de reconocimiento, para efecto de determinar el ICe sobre el cual se aplican las fórmulas para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, se debe tener en cuenta la sumatoria de dichas áreas, sin superar el potencial de construcción permitido por el Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con el artículo 262 de dicha norma y el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **En ampliaciones, ¿cómo se verifica la garantía de iluminación y ventilación en pisos inferiores de que trata el artículo 262? ¿Es necesario el cumplimiento de las normas de aislamientos y patios del Decreto 555 o se puede mantener el existente, aunque sea menor?**

Al respecto, el artículo 262 señala que:

- Cuando la ampliación no implique aumento de altura, se podrán mantener los aislamientos existentes, así sean menores a los establecidos en la norma vigente.
- Cuando la ampliación implique aumento de altura en pisos superiores, se deberá dar cumplimiento a las normas de aislamiento del Decreto Distrital 555 de 2021 para aquellas áreas objeto de ampliación.

ADECUACIONES / LICENCIAMIENTO / ARTÍCULO 262

- **En adecuaciones, ¿son exigibles acciones de mitigación urbanística?**

Las adecuaciones excluyen ampliaciones en tanto que, tal como lo dispone el artículo 262, deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Por lo tanto, se rigen por la norma de usos, estacionamientos, equipamiento comunal privado y habitabilidad dispuestos por el Plan de Ordenamiento Territorial, y no conllevan la exigencia de acciones de mitigación urbanística.

- **Cuando un predio con Licencia de Construcción para Vivienda requiera ser adecuado para un uso de Comercio y Servicios o Dotacional, y estén licenciados más de los estacionamientos opcionales de que trata el artículo 389, ¿se pueden mantener los estacionamientos aprobados sin que haya un pago compensatorio por el área adicional?"**

No. Tal como se señala en el artículo 262, las adecuaciones se rigen por las normas de usos, estacionamientos, equipamiento comunal privado y habitabilidad dispuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial. En ese sentido, si al momento de solicitar la licencia para comercio o servicios o dotacional, existen estacionamientos construidos aprobados previamente, que superan los porcentajes de área máxima señalados en el artículo 389 del Plan de Ordenamiento Territorial, estos podrán destinarse a otras actividades requeridas en la edificación en el marco de las normas del POT y/o compensarse de acuerdo con las reglas contenidas en el artículo 390A hasta el límite del porcentaje de área adicional sujeta a pago compensatorio definidas en el artículo 389 ibidem y/o licenciarse con el uso de servicios de parqueadero.

- **El artículo 262 del Plan de Ordenamiento Territorial establece las condiciones para la obtención de licencias de construcción, diferenciadas según diferentes tipos de intervención. ¿Esos tipos de intervención se asimilan con las diferentes modalidades de licencia de construcción existentes según el Decreto único Reglamentario 1077 de 2015?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

La tabla contenida en el artículo 262 del Plan de Ordenamiento Territorial hace referencia a las modalidades de licencia de construcción establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES / LICENCIAMIENTO / ARTÍCULO 263 (Concordante con artículos 336 y 337)

- **¿Qué condiciones se deben verificar para el reconocimiento de edificaciones de que trata el artículo 263 o sus posteriores ampliaciones?**

La Ley 1848 de 2017 señala que son susceptibles de reconocimiento aquellas edificaciones que cumplan con el criterio de temporalidad previsto en la ley y cuyo uso se encuentre permitido en el área de actividad donde se localiza la edificación objeto de reconocimiento. Para la expedición de actos de reconocimiento, los Curadores Urbanos exigirán la compensación por concepto de espacio público y equipamientos, de conformidad con la reglamentación que para el efecto será expedida. No obstante, hasta tanto no se expida la correspondiente reglamentación no será exigible esta compensación. Esta reglamentación se encuentra priorizada por la administración Distrital.

Cuando, de manera posterior al reconocimiento, se busque el licenciamiento de ampliaciones y adecuaciones a la edificación, se deberá dar cumplimiento a las normas urbanísticas (incluidas las acciones de mitigación cuando apliquen) y a las obligaciones urbanísticas señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso la ampliación, acorde al artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 *"la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas."* Igualmente, la ampliación deberá cumplir con lo señalado en el artículo 262 del Plan de Ordenamiento Territorial para este tipo de intervención.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / SECTORES CONSOLIDADOS / ARTÍCULO 264

- **El artículo 264 se refiere a los "Sectores Consolidados" de que trata el Mapa n.° CU-5.3. y que, de conformidad con el artículo 275, numeral 5, se encuentran excluidos del ámbito de aplicación del tratamiento de Desarrollo. ¿Qué sucede con los predios urbanizables no urbanizados que se encuentran en zonas consolidadas?**

El numeral 2 del artículo 274 establece que se encuentran sometidos al tratamiento de desarrollo los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, independientemente de que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto en la cartografía del presente Plan. Sin embargo, para la aplicación de tal disposición, deben considerarse las exclusiones del tratamiento de desarrollo, establecidas en el artículo 275 y cuyo numeral 5 excluye del tratamiento de desarrollo y de las actuaciones de urbanización, los predios ubicados en las zonas o barrios consolidados con edificaciones señalados en el Mapa n.° CU-5.3. "*Sectores Consolidados*" del Plan de Ordenamiento Territorial.

Esta condición es concordante con lo reglamentado en el artículo 264 que establece que en los sectores delimitados en el citado Mapa n.° CU-5.3 *"Sectores Consolidados",* no aplica el tratamiento

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

de desarrollo y en cambio se rigen por el tratamiento urbanístico que corresponda según lo determinado en el Mapa n.° CU-5.1 "*Tratamientos Urbanísticos*" y los criterios de asignación que establece el Plan de Ordenamiento Territorial.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE / ARTÍCULO 266

- **El artículo 266 indica, en su numeral 1, que los diferentes tratamientos urbanísticos cuentan con índice de construcción base. ¿Cuál es el índice base para cada uno de ellos?**

El índice de construcción base es:

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

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

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

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN EFECTIVO / ARTÍCULO 266

- **El artículo 266 en su numeral 2 define el índice de construcción efectivo y, en último párrafo, señala que, salvo en el tratamiento urbanístico de desarrollo, para el cálculo de obligaciones urbanísticas, no se contabilizará en el área construida el área destinada al cumplimiento de la obligación VIS – VIP. ¿Los metros cuadrados construidos producto de los incentivos se cuantifican dentro del índice de construcción efectivo? ¿Cuál es la razón de excluir esta excepción en el tratamiento de desarrollo?**

El artículo 266 en su numeral 4 define el área construida así: ***"Corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos".***

Adicionalmente a lo anterior, como una regla que aplica de manera particular según tratamiento, se descuenta el área construida destinada al cumplimiento de la obligación VIS-VIP, que es la correspondiente a la definida en los porcentajes sobre índice de construcción efectivo establecidos

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

en el artículo 322 para los tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana y al porcentaje sobre área vendible establecido en el artículo 338 para el tratamiento de Mejoramiento Integral. En el tratamiento de desarrollo no es aplicable ninguna regla particular de este tipo y, por tanto, no aplican descuentos de área construida relacionada con el cumplimiento de la obligación VIS-VIP.

La razón por la que se excluye el tratamiento de desarrollo, es que en el capítulo del tratamiento de Desarrollo, y particularmente en el cuadro que acompaña el artículo 281, donde se establecen las condiciones para el cálculo de cargas locales y generales, ya se incluye esta condición, dado que la carga disminuye en la medida en que se deje en el proyecto (en sitio) la obligación de vivienda social.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL / ARTÍCULO 266

- **El artículo 266 en su numeral 3 menciona el índice de construcción adicional. ¿Cuándo se utiliza este índice? ¿Sobre este se presentan fórmulas para el cálculo de las cargas?**

Las obligaciones urbanísticas están en función de las edificabilidades base, adicional y efectiva, y en algunos casos responden al área de terreno o nivel de intervención. Las edificabilidades se determinan con base en la definición de los índices de construcción contenidos en el Artículo 266. Si bien el numeral 3 del artículo 266 del Plan de Ordenamiento define el índice de construcción adicional como *"diferencia entre el índice de construcción efectivo y el índice de construcción base"*, el cálculo de obligaciones se realiza respecto del índice de construcción efectivo, esto es, el *"factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico"* (Numeral 2 artículo 266).

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / ÁREA CONSTRUIDA / ARTÍCULO 266

- **El artículo 266 en su numeral 4 define el área construida así: *"Corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos".* Esta definición es distinta a la que aparece en el Anexo 2- Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial. ¿Cuál debe aplicarse? ¿El punto fijo equivale al foso de escalera y ascensor? ¿Dónde se explica qué es el hall de cubiertas? ¿Es correcto asumir que las instalaciones mecánicas incluyen ductos y cuartos de acopio? ¿Qué son los usos habitables? ¿Podría haber pisos no habitables en los proyectos?**

El punto fijo del que trata el artículo 266 se refiere al foso de escalera y ascensor de que trata el Anexo 2; así mismo, es correcto incluir dentro de las instalaciones mecánicas los ductos y cuartos de acopio.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En cuanto al Hall de Cubiertas, el Documento Técnico de Soporte de Componente Urbano en su página 320 así como el literal b) del numeral 2.8 del anexo *"Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos"* señala que se trata del espacio cubierto de protección en cubierta, junto a la caja de la escalera y ascensor, cuya área construida sumada no podrán exceder del equivalente a dos veces el área de la caja del ascensor y de la escalera que se encuentran en la cubierta. Esta área no contabiliza para el cálculo del índice de construcción ni dentro de la altura máxima permitida en pisos.

Para efectos de la aplicación del numeral 4 del artículo 266 del Plan de Ordenamiento Territorial, el término de usos habitables hace referencia a aquellas actividades que, en correspondencia al uso del suelo establecido por las normas urbanísticas, implican el vivir ocupar o permanecer en determinados espacios. El término implica la diferenciación con los espacios complementarios, destinados a depósitos, estacionamientos o instalaciones de soporte a las actividades que se realizan en una edificación.

Para ilustrar lo expuesto, los usos habitables pueden localizarse en áreas privadas – como por ejemplo unidades de vivienda, habitaciones de hotel, oficinas y espacios administrativos, etc-, o en áreas de uso colectivo, como pueden ser las piscinas, las cocinas profesionales y comedores colectivos, salas de juego, de entrenamiento deportivo y terapias, de estar, de oración, de cine y demás servicios comunes que puede contener un programa inmobiliario de uso público o privado.

El Decreto Distrital 555 de 2021 y sus documentos anexos no incluyen ni establecen disposiciones normativas asociadas al concepto o término de "piso no habitable". No hay pisos que, en virtud de ser considerados como pisos no habitables, puedan ser descontados al momento de determinar el cumplimiento de la altura máxima en número de pisos, del área construida para el cálculo de obligaciones o que determinen excepciones al cumplimiento de las demás normas volumétricas.

En cualquier caso, en virtud de lo establecido en el artículo 572 del POT, prevalece lo estipulado en el articulado respecto a lo señalado en los documentos que hacen parte integral del mismo. Por lo tanto, para el cálculo del índice de índice de construcción efectivo para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad, deberá considerarse el área construida tal como se define en el artículo 266 del POT.

- **Si se generan estacionamientos en pisos superiores de una edificación, ¿estos no entran dentro del número de pisos permitidos, ni dentro del índice, ni dentro de la exigencia de aislamientos?**

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

De acuerdo con esto, para el primer escenario hay que separar dos situaciones:

a. Estacionamientos asociados al cumplimiento de las obligaciones.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

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

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

- **¿Es requisito que las unidades objeto del cumplimento de VIS / VIP en un proyecto queden señaladas en los planos?**

Sí, es un requisito acorde a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / MAYOR EDIFICABILIDAD – ENTREGA DE ZONAS DE CESIÓN / ARTÍCULO 267

- **El artículo 267 establece que cuando el cumplimiento de obligaciones urbanísticas por mayor edificabilidad se parcial o totalmente mediante la cesión de suelo en sitio, se deberá tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. ¿Por qué entonces en el cuadro del artículo 317 solo menciona el licenciamiento urbanístico para la Renovación Urbana sin plan parcial? En caso de generar cesiones de suelo en cualquiera de los tratamientos y que el proyecto los deje en sitio, ¿no debería en todas las ocasiones tramitarse licencia urbanística?**

El artículo 267, que es común a todos los tratamientos, establece que "*En caso de que la obligación se cumpla parcial o totalmente mediante la cesión de suelo en sitio, se deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan*". Por tanto, en todos los

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

tratamientos se deberá tramitar la respectiva licencia de urbanización en la modalidad que se requiera, para cumplir esta condición.

El cuadro del artículo 317 numeral 2 para el tratamiento de renovación indica las condiciones que se requieren para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en función del ICe que se concrete y la necesidad o no de formular un plan parcial. **NO** hace referencia a lo establecido en el artículo 267.

Se recomienda en todo caso tener presente la diferencia entre "Licencia Urbanística" y "Licencia de Urbanización"; esta última es solo una de las varias clases de licencia urbanística definidas y reglamentadas desde el marco normativo nacional.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / USOS ACTIVOS–VIVIENDA PRODUCTIVA / ARTÍCULO 272

- **El artículo 272 dispone que se deberán proponer usos activos en los primeros pisos de las edificaciones. ¿Qué son usos activos?**

Los usos activos son aquellos señalados en los numerales del artículo 272 del Plan de Ordenamiento Territorial esto es, equipamiento comunal privado, vivienda productiva, usos de comercio y servicios y/o usos dotacionales, los cuales tienen como objeto mantener la actividad en el espacio público y la posibilidad de conexión visual y/o funcional entre este y las edificaciones que lo bordean, contribuyendo al mejoramiento de la seguridad en la ciudad.

- **¿Qué es la vivienda productiva de que trata el artículo 272? ¿Qué características debe contemplar?**

La vivienda productiva es aquella vivienda en suelo urbano o rural en la que se destina un área para actividades comerciales, servicios o industria artesanal. Acorde al artículo 272 del Plan de Ordenamiento Territorial, este tipo de vivienda contabiliza para el cumplimiento de las obligaciones que generan condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público. Las características específicas de este tipo de vivienda podrán señalarse por parte de la Administración distrital en ejercicio de la facultad reglamentaria contenida en el artículo 576 del POT.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE DESARROLLO / ARTÍCULO 281

- **El artículo 281 en su parágrafo 2 establece que los predios urbanizables no urbanizados que no se encuentren delimitados en tratamiento de Desarrollo en la cartografía del POT, deberán cumplir con las normas volumétricas y de edificabilidad del tratamiento en el que se encuentren señalados, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas en términos de cargas locales y generales del tratamiento de Desarrollo. ¿Esto aplica incluso para los rangos de edificabilidad 4 A, B, C y D? ¿Esto aplica para el caso de mejoramiento integral que tiene restricción de altura o para otros tratamientos que, por aplicación de la edificabilidad, no se puedan desarrollar en altura? ¿Cómo se mezclan las normas de edificabilidad de tratamientos diferentes, por ejemplo, las que se refieren a los retrocesos contra espacio público?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

A los predios urbanizables no urbanizados les aplica el tratamiento de Desarrollo. Por lo tanto, les son aplicables las obligaciones urbanísticas de dicho tratamiento.

Sin embargo y con la finalidad de mantener las condiciones y las características físicas de donde se localizan, el parágrafo 2 del artículo 281 hace una precisión que solo aplica a los predios que, aun cuando les corresponde el tratamiento de Desarrollo por no estar urbanizados, se encuentren señalados en el mapa respectivo dentro de otro tratamiento. A dichos predios, les son aplicables las normas volumétricas y de alturas del tratamiento señalado en el mapa, independientemente del rango en el que se encuentren. En ese sentido y a título de ejemplo, el retroceso contra espacio público, será el que señalen las normas volumétricas del tratamiento en que se encuentre señalado el predio, según la cartografía.

Lo anterior significa que no hay lugar a mezcla de normas de edificabilidad. No obstante, las obligaciones urbanísticas aplicables son las del tratamiento de Desarrollo.

Para el caso de los predios que hubieran sido delimitados en tratamiento de Renovación Urbana sin estar urbanizados, la altura máxima será la resultante de aplicar las normas de volumetría del tratamiento de Renovación Urbana y las obligaciones urbanísticas del tratamiento de Desarrollo.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE DESARROLLO / ARTÍCULO 282

- **El artículo 282 en su numeral 3 dispone que la parte más larga de cualquier edificación a implantar en tratamiento de Desarrollo en los rangos de edificabilidad 4C y 4D sea direccionada de oriente a occidente con el fin de no obstaculizar la visual contra los cerros. ¿Se ha considerado algún margen de dirección en relación sur-norte para la localización de las torres?**

Sobre esta disposición, la Administración Distrital está trabajando en una reglamentación para precisar estas condiciones. Hasta tanto, el cumplimiento de esta disposición deberá ser evaluado en cada caso específico objeto de licenciamiento, en función de que se cumpla con el objetivo explícito citado –es decir que no se obstaculice la visual contra los cerros-, teniendo en cuenta que los cerros orientales son un elemento geográfico natural, y que no siguen reglas geométricas absolutamente regulares o estrictas y, por lo tanto, su orientación varía en cada punto de la ciudad.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE DESARROLLO / ARTÍCULO 285 (CUMPLIMIENTO Y PAGO COMPENSATORIO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS)

- **El Artículo 285 establece el cálculo de la obligación de cargas generales en el tratamiento de Desarrollo. ¿Qué pasa cuando la carga general localizada en el predio es menor a la exigida? ¿Se deslinda? ¿Se puede trasladar a otro proyecto?**

Cuando la carga general es menor a la exigida, se dará cumplimiento en sitio con la parte que corresponda y para el faltante se deberá proceder con el pago en especie de acuerdo con las necesidades del proyecto o mediante pago compensatorio. En este aspecto la norma no genera cambios a lo que se viene realizando en la actualidad.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **El Artículo 285 señala, en su parágrafo 2, que la administración distrital reglamentará, dentro de los seis (6) meses siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, los procedimientos y mecanismos que viabilicen las opciones de cumplimiento y pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas. Mientras se reglamenta, ¿cómo deben expedirse las licencias de urbanismo?"**

Las obligaciones urbanísticas de carga general pueden, de acuerdo con el parágrafo 1 del mismo artículo, cumplirse en sitio, en especie de acuerdo con las necesidades del proyecto o mediante pago compensatorio.

En tanto se define el mecanismo de recaudo y acorde a lo señalado en el parágrafo primero del artículo 556 del Plan de Ordenamiento Territorial, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para el pago de obligaciones urbanísticas:

1.El fondo compensatorio para el pago de cesiones para equipamientos a cargo del Instituto Distrital de Recreación y Deporte como mecanismo temporal a través del cual se recaude administre y gestione los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas de espacio público, seguirá funcionando hasta que se cree mecanismo para el cumplimiento del pago de la obligación urbanística de espacio público. Los recursos que se recauden deberán destinarse a los proyectos de generación de nuevo espacio público definidos en este Plan, a la gestión de suelo y al diseño y construcción de las obras correspondientes.

2.Los recursos derivados del cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción se podrán administrar y recaudar a través de mecanismos como encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos. La Secretaría Distrital del Hábitat definirá los criterios, requisitos y condiciones de recaudo, habilitación, administración y ejecución que aplicarán para los mecanismos que se definan y creen para tal fin.

3.Los recursos derivados del cumplimiento del pago compensatorio de estacionamientos a cargo del IDU o de la entidad responsable se recaudarán a través del "*fondo para el Pago Compensatorio de Parqueaderos o Estacionamientos*" existente que tendrán como finalidad adquirir, cofinanciar, construir predios para parqueaderos o estacionamientos públicos.

En todo caso, la Secretaría Distrital de Planeación reglamentará el procedimiento de liquidación y pago de las obligaciones urbanísticas mediante compensación, para hacerlo acorde con las nuevas disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE DESARROLLO/ CÁLCULO OBLIGACIÓN ESPACIO PÚBLICO / ARTÍCULO 288

- **El Artículo 288 establece el cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas en el tratamiento de Desarrollo y señala, en su parágrafo 4, que para los proyectos que cumplan con la obligación VIS y VIP en sitio, si las cargas locales superan el 50% del Área Neta Urbanizable, se podrá compensar la obligación para espacio público para**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

parques, plazas y plazoletas a partir de este punto y que, en todo caso, para los predios con índice de construcción superior a 1,25, la obligación para espacio público para parque en sitio no podrá ser menor del 25% del área neta urbanizable. ¿Esto implica que se puede compensar áreas diferentes a las indicadas en el cuadro del mismo artículo, garantizando el 25% en sitio?

El parágrafo 4 del artículo 288 establece una condición de excepción aplicable cuando se cumple con la obligación de porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de VIP y VIS en el mismo proyecto; obligación reglamentada en los artículos 293 y siguientes del Decreto 555 de 2021.

La condición de excepción consiste en que, si las cesiones para cumplimiento de obligaciones de carga local representan cuantitativamente más del 50% del Área Neta Urbanizable, esto es, incluyendo las cesiones para malla vial intermedia y local, parques, plazas y plazoletas y demás suelos que puedan estar considerados dentro de esta categoría de obligaciones, específicamente el componente de cesión de suelo en sitio para parques, plazas y plazoletas podrá ser reducido mediante compensación. Se hace énfasis en que es posible, únicamente, la compensación de las cesiones para parques, plazas y plazoletas.

El parágrafo determina, adicionalmente, que en el caso de proyectos que concreten un índice de construcción superior a 1,25, esa posibilidad de compensación se puede realizar siempre que la cesión en sitio para cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas sea de un mínimo del 25% del área neta urbanizable.

Esto implica que, siempre que se cumpla integralmente la condición de excepción descrita arriba, los porcentajes máximos de compensación de la obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas pueden ser mayores a los porcentajes establecidos en la columna “Con obligación VIS y VIP en sitio - % máximo a trasladas o compensar” de la tabla del Artículo 288.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE DESARROLLO / VIS-VIP ADICIONAL / ARTÍCULO 289

- **El artículo 289 establece los incentivos sobre el pago de carga general y la cesión para carga local, mediante generación de VIS y VIP adicional a la obligatoria en tratamiento de Desarrollo. ¿Esa área construida en VIS y VIP adicional a la obligatoria, cuenta en el índice general de construcción del proyecto? De ser el caso, ¿cuál sería entonces el incentivo?**

Los incentivos para la generación de VIS y VIP en sitio, adicional a la obligatoria, son dos. Aplicables simultáneamente por cada metro cuadrado de área construida en VIS o VIP adicional a la obligatoria:

1.Descuento de 0,12 metros cuadrados de la obligación de carga general, siempre que se deba compensar carga general por falta de suelo de componentes de carga general al interior del proyecto.

2.Posibilidad de asumir la obligación de cesión de 0,22 metros cuadrados de espacio público para parque mediante pago compensatorio, hasta un pago compensatorio máximo que reduzca el porcentaje de cesión en sitio para parque a un mínimo de 25% del área neta urbanizable.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Estos dos incentivos dan la posibilidad de incrementar el área útil total del proyecto y en consecuencia ampliar el aprovechamiento en edificabilidad.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE DESARROLLO / OBLIGACIÓN VIS-VIP / ARTÍCULO 295

- **El artículo 295 establece las formas de cumplimiento de la obligación de VIS y VIP en el mismo proyecto, en tratamiento de Desarrollo e indica que el índice de construcción mínimo para VIP corresponderá al 0.8 sobre el área neta urbanizable y en VIS a 1.75 sobre el área neta urbanizable correspondiente a la obligación. ¿El área neta urbanizable hace referencia al ANU general del proyecto o a la proporción del 20% en relación con el 20% del área útil? El índice de 0.8 o 1.75 según tipo de vivienda es adicional al máximo que se permite en el proyecto o está incluido en el mismo? ¿El porcentaje se toma de manera proporcional a la obligación?**

Si. El cálculo del área neta urbanizable se hace de manera proporcional al suelo útil que se destina para el cumplimiento de la obligación de vivienda de interés social y prioritario.

El índice de Construcción destinado para el cumplimiento de la obligación está incluido en el índice total del proyecto. Sin embargo, cuando el cumplimiento de esta obligación se deja en sitio, se debe tener en cuenta los incentivos señalados en los artículos 285 y 288 en cuanto al aporte a las cargas locales y generales.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE DESARROLLO / OBLIGACIÓN VIS-VIP / ARTÍCULO 296

- **El artículo 296 establece que las condiciones para el traslado de la obligación VIS/VIP serán reglamentadas y que, entretanto, se aplicarán de manera general las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 221 de 2020. ¿Continúan vigentes todas las disposiciones del Decreto 221 de 2020 o únicamente lo correspondiente al traslado VIS/VIP?**

Para dar respuesta a este interrogante se debe precisar que, el Plan de Ordenamiento Territorial en sus artículos 293 a 297 fijó las condiciones relacionadas con la determinación de la obligación de destinación a vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en tratamiento urbanístico de desarrollo y la forma de cumplimiento en el mismo proyecto.

Ahora bien, en lo relacionado con el traslado de esta obligación como otra posible forma de cumplimiento, el artículo 296 del Plan de Ordenamiento Territorial es claro en señalar que la metodología del cálculo de equivalencia y la forma del cumplimiento será reglamentada por las Secretarías Distritales del Hábitat y de Planeación, dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente Plan. Esta misma norma señala que mientras se expide esta reglamentación, solo se aplicarán las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 221 de 2020 respecto de la metodología del cálculo de equivalencia y la forma del cumplimiento mediante traslado.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA / ARTÍCULO 304

- **El artículo 304 dispone que los proyectos que, en tratamiento de renovación urbana, se desarrollen en la totalidad de los predios de una manzana podrán alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de siete (7.0) ¿Se podría dividir una manzana consolidada mediante una vía peatonal para generar una nueva manzana y poder llegar al índice de 7?**

Las manzanas cuyos predios son susceptibles de integración para poder acceder al índice de 7.0 son las existentes de manera previa a la actuación urbanística. De ninguna manera podrían considerarse manzanas susceptibles de aplicación de dicho índice las que resulten del proyecto urbanístico que se licencia.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN / ARTÍCULO 309

- **Conforme al artículo 309, se entienden dentro del ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de consolidación los predios provenientes del tratamiento de desarrollo, que hayan concluido su proceso de urbanización. ¿Qué debe entenderse por "concluido"? ¿Qué pasa cuando el titular del predio solicita licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la urbanización o cuando habiéndose ejecutado la totalidad de las obras, el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente?**

De acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.1.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, adicionado por el artículo 1 del Decreto 1783 de 2021, un predio se entiende urbanizado cuando haya culminado las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se haya hecho entrega material de estas obras a las autoridades competentes, o se haya acreditado la compensación de estas obligaciones por otros mecanismos debidamente autorizados por la autoridad competente según las normas en virtud de las cuales fueron exigidas.

Ahora bien, si el propietario de un predio tramita y obtiene licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento y ejecuta las obras faltantes y/o realiza la transferencia o entrega de las áreas de cesión, se entenderá que el predio ha concluido su proceso de urbanización y aplicará lo señalado en el numeral 1 del artículo 309 del Plan de Ordenamiento Territorial.

- **Conforme al artículo 309, se entienden dentro del ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de consolidación los predios dotacionales, industriales o comerciales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes. ¿A qué predios dotacionales, industriales o comerciales se refiere? ¿El tratamiento de consolidación les aplica independientemente de la escala de los mismos?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Se entiende por predios con usos industriales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes, aquellos que cumplan con la definición para entenderse como predio urbanizado en los términos del artículo 2.2.1.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, adicionado por el artículo 1 del Decreto 1783 de 2021.

Se entiende por predios con usos dotacionales o comerciales, independientemente de su escala, en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existente aquellos que cuenten con Plan de Implantación o Plan de Regularización y Manejo, para los cuales la norma contenida dichos planes se mantiene, en concordancia con lo señalado en el artículo 601 del Decreto Distrital 555 de 2021.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN-BENEFICIOS AL ENGLOBE DE MANZANA / ARTÍCULOS 309 y 310

- **El parágrafo 2 del artículo 319 dispone que los proyectos que se desarrollen en la totalidad de los predios de una manzana en tratamiento de consolidación localizada en Área de Actividad Estructurante, se someterán al tratamiento de renovación urbana. Así mismo, el parágrafo 2 del artículo 310 dispone que los proyectos que, en tratamiento de consolidación, se desarrollen en la totalidad de los predios de una manzana localizada en Área de Actividad de Proximidad, podrán duplicar el número máximo de pisos permitido en los mapas CU-5.4.2 al CU-5.4.33 sin superar la altura de doce (12) pisos. Si se pretende desarrollar un único proyecto, englobando una manzana completa localizada en el tratamiento de consolidación y un costado de la manzana está en Área de Actividad de Proximidad y el otro en Área de Actividad Estructurante, ¿se podría aplicar alguno de estos dos parágrafos?**

No. El parágrafo 2 del artículo 310 señala que la condición para acceder al doble de la altura es que la manzana se encuentre en el Área de Actividad de Proximidad. Al encontrarse una parte de la manzana en otra área de actividad, no cumple con la condición y no le es aplicable el beneficio al englobe de manzana que promueve la norma.

Así mismo, el parágrafo 2 del artículo 309 establece que la condición para acceder al tratamiento de renovación urbana es que la manzana se encuentre en Área de Actividad Estructurante o de Grandes Servicios Metropolitanos. Al estar parte de la manzana en otra área de actividad, no cumple con la condición y no le es aplicable el beneficio al englobe de manzana que promueve la norma.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN / ARTÍCULO 310

- **¿Por qué se hace mención a los índices de ocupación y construcción en el artículo 310 que se refiere a la consolidación?"**

El numeral 1 del artículo 310 hace mención a los índices de ocupación y de construcción para puntualizar que estos parámetros son resultantes de la aplicación de normas volumétricas, es decir que no corresponden a un factor definido como ocurría con las normas anteriores.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN / CONJUNTOS BAJO RÉGIMEN DE COPROPIEDAD/ ARTÍCULO 311

- **El Artículo 311 establece las normas aplicables a conjuntos o agrupaciones bajo régimen de copropiedad y permite, en su numeral 3, la ampliación del área construida de las zonas comunes siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística. ¿El "doble del área construida aprobada en licencia", se refiere al área de las zonas comunes aprobadas o al área total aprobada en el proyecto?**

Al referir el artículo "siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística", se hace referencia al área construida aprobada en la licencia para las zonas comunes tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, bicicleteros, cuarto de operadores para telecomunicaciones, porterías.

- **El Artículo 311 establece las normas aplicables a conjuntos o agrupaciones bajo régimen de copropiedad y establece, en su numeral 4, que se podrán desarrollar edificaciones con la finalidad de generar fachadas activas. ¿Cómo es el manejo de las fachadas activas y qué usos se pueden plantear en las mismas?"**

Acorde a una interpretación sistemática y armónica, las fachadas activas propuestas en los primeros pisos buscan la integración visual y/o funcional entre el espacio público y los predios privados, así como actividad y seguridad al peatón. Bajo esa misma interpretación, en cuanto a los usos que se podrían plantear en las edificaciones que pretendan desarrollar en aplicación de esta norma, los mismo deberán corresponder a los usos activos señalados en el artículo 272 del Plan de Ordenamiento Territorial.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN / REGULARIZACIÓN DE ANTEJARDINES / ARTÍCULO 315

- **El Plan de Ordenamiento territorial prevé en su artículo 315 la posibilidad de regularizar la ocupación de antejardines en las zonas objeto de tratamiento de consolidación. Para el cálculo del valor compensatorio que consolida la regularización del nuevo paramento, ¿cómo se define el Área de antejardín a considerar en la fórmula?**

Acorde con la fórmula contenida en el artículo 315, la regularización aplica sobre el área de terreno del antejardín ocupada con edificaciones.

- **El Plan de Ordenamiento territorial prevé en su artículo 315 la posibilidad de regularizar la ocupación de antejardines en las zonas objeto de tratamiento de consolidación y establece entre estas, y en el numeral 1, que la longitud del frente de manzana ocupado fuera mayor al 70% del respectivo frente de manzana cinco años antes de la fecha de expedición del Plan. ¿Si el predio es esquinero aplica la condición para los dos costados de manzana, o debe entenderse que los dos costados de manzana deben cumplir las condiciones para que el predio esquinero pueda legalizar su ocupación de antejardines? ¿Esto debe armonizarse**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

con los tiempos que, frente al reconocimiento de la existencia de edificaciones, dispone el artículo el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del decreto 1333 de 2020?

No, el reconocimiento de edificaciones y la regularización de antejardines son figuras diferentes. La norma del Decreto Nacional 1077 de 2015 citada dispone que el reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Sin embargo, dicha norma procede respecto de edificaciones que se hayan ejecutado sin obtener la respectiva licencia.

Por el contrario, las determinaciones establecidas en el artículo 315 del Plan de Ordenamiento Territorial se refieren específicamente a la posibilidad de regularización de la ocupación de antejardines y no a un reconocimiento de la edificación construida sin licencia. En ese sentido, el término de verificación señalado en este artículo aplica exclusivamente para establecer la fecha de ocupación de antejardines hasta la cual procedería su regularización, como parte de las condiciones definidas para tal fin.

Ahora bien, es posible que después de regularizada la ocupación del antejardín en los términos dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, la edificación existente sea objeto de reconocimiento de edificación, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley 1848 de 2017.

Las condiciones se establecen para el frente de manzana y así debe realizarse su verificación; en ese sentido, un predio debería cumplir dichas condiciones en los dos costados para la regularización de una ocupación total de la esquina del antejardín.

- **Otra de las condiciones que el Plan de Ordenamiento territorial prevé en su artículo 315 para la regularización de antejardines es, en su numeral 3, que la dimensión del antejardín existente sea igual o inferior a 3.50 metros. ¿Esta dimensión se refiere a la dimensión exigida del antejardín o al antejardín existente después de ocupación?**

El artículo 314 del Plan de ordenamiento Territorial define el dimensionamiento de antejardines como la mínima dimensión en metros permitida entre el paramento de construcción y el lindero del predio contra espacio público, la cual está determinada en el mapa CU-5.5 “Dimensionamiento de Antejardines”.

De esta manera, el antejardín existente se refiere a la dimensión en metros permitida entre el paramento de construcción y el lindero del predio contra espacio público en la licencia de urbanización.

- **Otra de las condiciones que el Plan de Ordenamiento territorial prevé en su artículo 315 para la regularización de antejardines es, en su numeral 4, que las edificaciones tengan frente sobre perfiles viales diferentes de L9 o L10. ¿Cómo se verifica dicha condición, dado que dichos perfiles no existían al momento de la urbanización de dichos sectores?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En el artículo 155 se establecen los anchos mínimos de referencia para todos los perfiles viales, entre los cuales el L9 y el L10, relacionados específicamente con vías de la malla vial local, esencialmente peatonales. De esta manera, para establecer si se cumple la condición establecida en este numeral para la regularización de antejardines, deberá verificarse la dimensión del perfil vial de la urbanización existente, que no podrá ser inferior a 10 metros.

- **¿Ante quién se hace el trámite de regularización de antejardines? ¿Quién verifica el cumplimiento de las condiciones? ¿En qué momento se exige el pago compensatorio?**

Las condiciones establecidas en el artículo 315 para la regularización de la ocupación de antejardines deberán ser verificadas por las curadurías urbanas a través de herramientas como las ortofotografías y otros recursos que, para el efecto, definan.

En cuanto al pago, es importante precisar que hasta tanto no se adopte la reglamentación señalada anteriormente no se podrá realizar la respectiva regularización.

- **¿Se regulariza un predio? ¿O toda la manzana? ¿Cómo se verifica y/o controla? ¿Se tendría que verificar con qué criterios? ¿Qué documentos?**

La regularización de antejardines se realiza para cada predio, al momento de solicitar la licencia urbanística respectiva; no obstante, el cumplimiento de las condiciones fijadas en el Plan de Ordenamiento Territorial se verifica para la totalidad del costado de manzana.

Los criterios para la procedencia de la regularización de antejardines son los fijados en el artículo 315 del Plan de Ordenamiento Territorial, que deben ser establecidos a partir de los documentos que el solicitante de la licencia debe aportar, de acuerdo con lo dispuesto en la norma nacional.

Las condiciones establecidas en el artículo 315 para la regularización de la ocupación de antejardines deberán ser verificadas por las curadurías urbanas a través de herramientas como las ortofotografías y otros recursos que, para el efecto, definan.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSOLIDACIÓN / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS / ARTÍCULO 317

- **El artículo 317 del Plan de Ordenamiento Territorial establece, en su numeral 1, que la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público en tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana se genera en proyectos que superen el índice de construcción base de 1,3. Sin embargo, de la fórmula de cálculo establecida en su numeral 2 se establece que dicha obligación urbanística solo es aplicable en tratamiento de Consolidación a partir de un índice de construcción efectivo de 2. ¿Por qué esta diferencia y por qué hacer referencia al índice base?**

El índice base, que es de 1,3 en tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana, sirve para dar aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 483 que establece: "*Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

No obstante lo anterior, las obligaciones definidas para el tratamiento de Consolidación y de Renovación Urbana tienen diferencias dado el tipo de proyectos que se puede concretar en cada uno de ellos, por lo cual por lo cual se definieron obligaciones proporcionales a esas edificabilidades potenciales y no aplican a partir del mismo índice de construcción efectivo en ambos tratamientos. En efecto, en Renovación Urbana la edificabilidad se calcula a partir del IC y no por altura, los proyectos pueden ser más grandes y se limitan en función de las cesiones, especialmente en sitio, que deben dejarse. Al contrario, en caso de Consolidación, el propósito es homogenizar los perfiles urbanos, cubrir culatas de los edificios existentes, completar procesos de densificación en curso y orientar transformaciones menos drásticas de los predios. La edificabilidad está limitada a alturas y normas volumétricas definidas y estrictas y será, por lo tanto, necesariamente menor que en Renovación Urbana,

- **¿Por la manera en que se utilizan los símbolos en las tablas, podría darse la posibilidad de aplicar porcentajes diferentes de las obligaciones a un mismo IC efectivo?**

No podrían aplicar porcentajes diferentes, porque **NUNCA** debe confundirse el símbolo de menor o igual (≤) con el símbolo de menor (<). Es decir que en:

CONSOLIDACIÓN

Para índices ICe ≤ 2 menores o iguales a 2 no aplican obligaciones

Para 2<ICe≤3, para índices mayores a 2 y hasta 3 el porcentaje a aplicar es el 5%

Para 3<ICe≤4, para índices mayores a 3 y hasta 4 el porcentaje a aplicar es el 10%

Para índices Ice>4, mayores a 4 el porcentaje a aplicar es el 15%

RENOVACIÓN URBANA

Para el ICe ≤ 1,3 menores o iguales a 1,3 no aplican obligaciones

Para 1,3<ICe≤2, para índices mayores a 1,3 y hasta 2 el porcentaje a aplicar es el 20%

Para 2<ICe≤3, para índices mayores a 2 y hasta 3 el porcentaje a aplicar es el 27%

Para 3<ICe≤4, para índices mayores a 3 y hasta 4 el porcentaje a aplicar es el 35%

Para 4<ICe≤5, para índices mayores a 4 y hasta 5 el porcentaje a aplicar es el 45%

Para 5<ICe≤6, para índices mayores a 5 y hasta 6 el porcentaje a aplicar es el 54%

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para 6<ICe≤7, para índices mayores a 6 y hasta 7 el porcentaje a aplicar es el 60%

- **En la nota 2 del cuadro de Consolidación, ¿no se debería citar también el área de actividad de grandes servicios metropolitanos, igual que en el parágrafo 2 del artículo 309?**

Sí. De una interpretación armónica y sistemática del Plan de Ordenamiento Territorial, la nota 2 del cuadro de consolidación del artículo 317 debe interpretarse de manera coherente y concordante con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 302 y el parágrafo 2 del artículo 309 que establecen que se someterán a las disposiciones del tratamiento de renovación urbana los predios del tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le apliquen las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.

- **El parágrafo 1 de este artículo establece que para la aplicación de las normas contenidas en el artículo 317, el área del terreno está compuesta por el área privada resultante del predio o los predios objeto de licenciamiento, descontando zonas de reserva vial. ¿A qué zonas se refiere?**

Las zonas de reserva se encuentran consagradas en el artículo 378 del Plan de Ordenamiento Territorial y su definición se encuentra en el mapa CU4.5 “RESERVAS DE LA ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO”. En ese sentido, cuando el parágrafo 1 del artículo 317 hace referencia a “zonas de reserva vial”, acorde al artículo 378 y el mapa CU4.5, se debe entender que se refiere a la convención “Suelo reserva movilidad” señalada en el referido mapa.

Es importante anotar que en el marco de lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 378, Las zonas de reserva que fueron adoptadas en el POT, y las precisiones, adopciones, incorporación o levantamiento de zonas de reserva que se hagan con posterioridad, deberán ser incorporadas a la Base Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación una vez sea expedido el acto administrativo requerido, para que les sean aplicables las normas específicas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

- **El parágrafo 2 de este artículo establece que los proyectos en áreas de actividad estructurante receptora de VIS, con más del 50% del área construida base para el cálculo de obligaciones destinadas a VIP o más del 70% a VIS/VIP podrán usar la siguiente fórmula para el pago compensatorio en dinero PD = 0,45*(AT* Fd)*Vref*d. ¿A qué se refiere el área construida base? ¿Cómo se definen las variables que en esta fórmula se indican? ¿el 70% a VIS/VIP es un error de transcripción?**

Los componentes de la fórmula que se introducen en el parágrafo 2 del artículo 317 se definen los artículos 317 y 318.

El área construida base para el cálculo de obligaciones se refiere al *“área construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad”,* contenida en el numeral 4 del artículo 266 del Plan de Ordenamiento Territorial que dispone: *“Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo* ***y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de***

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

***suelo o compensaciones**, de equipamiento comunal privado **y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP**, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos."* (Negrilla por fuera del texto original).

En efecto, hay un error de transcripción y el parágrafo 2 de este artículo debe leerse de la siguiente manera: **los proyectos en áreas de actividad estructurante receptora de VIS, con más del 50% del área construida base para el cálculo de obligaciones destinadas a VIP o más del 70% a VIS podrán usar la siguiente fórmula para el pago compensatorio en dinero PD = 0,45*(AT* Fd)*Vref*d.**

- **¿Cómo se aplica la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público cuando la cesión de espacio público a cumplir en sitio es menor a 400 m2? ¿En las notas 1 de los cuadros de Consolidación y Renovación Urbana sin Plan Parcial no debería indicarse que si la cesión es inferior a 400 m2 se deberá compensar en dinero, en vez de decir que podrá compensarse en dinero?**

El artículo 317 establece que cuando, en tratamiento de Consolidación o de Renovación Urbana, la cesión de espacio público a cumplir en sitio es inferior a 400 m2, se puede compensar en dinero. Sin embargo, el artículo 318 establece, en su numeral 1 relativo a la cesión de espacio público en sitio, que cuando la cesión en suelo para espacio público en sitio sea inferior a 400 m2, su cumplimiento se hará a través de pago en dinero al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin, o en especie en los proyectos de proximidad según la reglamentación específica que se haga para las UPL o en actuaciones estratégicas localizadas en zonas deficitarias, de acuerdo con la fórmula que el mismo artículo indica. Lo anterior significa que la compensación en dinero es una posibilidad, pero no es la única forma de dar cumplimiento a esta obligación de cesión de suelo en sitio. Además, esta no es la única forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público. En efecto, el artículo 318 establece que esta obligación se cumple simultáneamente a través de la cesión en suelo para espacio público en sitio y mediante pago compensatorio en dinero. Para estas dos formas de cumplimiento, que no son excluyentes y deben cumplirse conjuntamente, se establecen condiciones específicas.

Ahora bien, se debe tener en cuenta que en el artículo 269 *"Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público"* se establece el orden de priorización para el cumplimiento de esta obligación de cesión para espacio público en sitio. Mientras se reglamentan las alternativas *II - Ejecución de obras en proyectos estructurantes y de proximidad señalados en el subprograma de consolidación de espacio público para el encuentro en suelo público no intervenido en el ámbito de la UPL donde se genera la obligación-* y *III - Ejecución de obras de adecuación o implementación de espacio público de acuerdo con los proyectos definidos en la reglamentación de la UPL donde se genera la obligación-* el cumplimiento de la obligación de cesión en suelo en sitio se deberá cumplir a través de la alternativa *I -Pago compensatorio en dinero*

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

con destinación específica para la adquisición de suelo en el marco de la estrategia de generación de espacio público en UPL deficitarias y en los proyectos de la Secretaría Distrital del Hábitat-.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSOLIDACIÓN / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS / ARTÍCULO 318

- **El artículo 318 establece que la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público se cumple simultáneamente a través de la cesión en suelo para espacio público en sitio y mediante pago compensatorio en dinero. En cuanto a la cesión en suelo para espacio público en sitio, cuando esta resulte inferior a 400 m2, el cumplimiento se hará a través de pago compensatorio, cuyo valor se establecerá de acuerdo con la siguiente fórmula: Vcomp= CSs * Vref *k. ¿Para establecer el factor k, que es progresivo, se debe tener en cuenta es la fecha en radicación en legal y debida forma o la fecha en que se realice el pago?**

La fecha que debe usarse es la del momento del pago.

- **¿Por qué si el artículo 317 establece que la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público se genera en proyectos que superen el índice de construcción base de 1,3, en las tablas del artículo 318 las obligaciones aplican a partir de índices de construcción superiores?**

El índice base, que es de 1,3 en tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana, sirve para dar aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 483 que establece: “Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo “priorización para actuaciones estratégicas” los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen”.

En cuanto a la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, el artículo 318 establece que esta obligación se cumple simultáneamente a través de la cesión en suelo para espacio público en sitio y mediante pago compensatorio en dinero. Para estas dos formas de cumplimiento, que no son excluyentes y deben cumplirse conjuntamente, se establecen condiciones específicas:

- Para el componente de cesión en sitio se establece el área mínima a cumplir en sitio que corresponde a 400 m2. Si el área de cesión es menor, se puede pagar en dinero usando la fórmula establecida en el numeral 1 de este artículo.
- Para el componente de pago compensatorio en dinero (siempre obligatorio) se establece la fórmula de cálculo en el numeral 2 (que es diferente a la establecida en el numeral 1).

En la tabla se expresan las condiciones para el cálculo de las obligaciones urbanísticas, y establece que por debajo del ICe 1,3 (que corresponde al IC básico) no son exigibles.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSOLIDACIÓN / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS / ARTÍCULO 319

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **El artículo 319 establece la obligación urbanística para mejorar las condiciones de infraestructura y prestación del servicio de transporte público, aplicable a las Áreas de Integración Multimodal donde se concreten mayores beneficios urbanísticos y siempre que el proyecto se desarrolle en conjunto con Operadores Urbanos Públicos. ¿Qué otras obligaciones urbanísticas son aplicables a dichas áreas?**

Para las AIM se deben cumplir las condiciones establecidas en el artículo 317 (para el cálculo de la obligación total), así como las condiciones del artículo 318, teniendo en cuenta lo estipulado en el parágrafo 4 que señala: "*Las Áreas de Integración Multimodal no tendrán que cumplir con el pago compensatorio en dinero (PD), en su lugar darán cumplimiento a la obligación para mejorar las condiciones de infraestructura y prestación del servicio de transporte público – Fcu".*

Lo anterior, debido a que se sustituye el pago compensatorio en dinero (PD) por la "*Obligación urbanística para mejorar las condiciones de infraestructura y prestación del servicio de transporte público*", para lo cual se debe aplicar lo establecido en el artículo 319 del Plan de Ordenamiento Territorial.

- **¿Cómo se determina que el proyecto se desarrolla con Operadores Urbanos Públicos?**

En las Áreas de Integración Multimodal objeto de la obligación urbanística para mejorar las condiciones de infraestructura y prestación del servicio de transporte público de que trata este artículo, podrán concretar mayores beneficios urbanísticos a través de los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible –PRUMS- que se describen en los artículos 163 y 164 del Plan de Ordenamiento Territorial, cuyo ámbito será delimitado mediante Decreto y gestionado por Operadores Urbanos Públicos, en asocio o no con actores privados, para efecto de poder concretar los mayores aprovechamientos urbanísticos.

Como lo señala el artículo 164, el decreto de delimitación de los PRUMS definirá el modelo de gestión y financiación del proyecto, el operador urbano y las entidades vinculadas a la ejecución del mismo, es decir, todo PRUMS tendrá un operador público encargado de su gestión y ejecución, aspectos que se definirán en la delimitación de estos proyectos.

Ahora bien, en cuanto los operadores urbanos públicos de los PRUMS, éstos son los entes gestores del sector movilidad y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, en caso de requerirse la intervención de esta entidad. No obstante, el artículo 582 del Plan de Ordenamiento Territorial señala en su parágrafo 1 que la administración distrital podrá crear nuevos operadores urbanos o asignarle funciones de operador urbano a entidades existentes del nivel central o descentralizado. Igualmente, en aplicación de esta disposición, la administración distrital podrá asignarles las funciones necesarias para coordinar las acciones requeridas para la estructuración y ejecución de estos proyectos.

- **El artículo 319 señala que la obligación urbanística para mejorar las condiciones de infraestructura y prestación del servicio de transporte público podrá cumplirse en suelo en sitio en el proyecto, en área construida equivalente en el proyecto o mediante el pago compensatorio en dinero bajo las condiciones que defina el operador urbano público. ¿Cómo se garantiza esto?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

El artículo 164 del Plan de Ordenamiento Territorial señala que, en la delimitación de los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible, se definirá el modelo de gestión y financiación del proyecto, el Operador Urbano Público y las entidades vinculadas a la ejecución del mismo. En ese sentido, esta forma de cumplimiento dependerá de lo definido para cada proyecto.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSOLIDACIÓN / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS / ARTÍCULO 320

- **El artículo 320 establece la obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario, cuya forma de cálculo depende del valor de referencia del Área de Terreno del proyecto que Catastro establezca para el año en que se realice el pago de la compensación. ¿Cómo se puede verificar el valor de referencia del año en el que se realice el pago de esta compensación, teniendo en cuenta que la información cargada en la página de Catastro sólo relaciona la información del 2019?**

Este valor deberá ser consultado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Sin perjuicio de lo anterior, se está revisando con esta entidad para que este valor pueda consultarse directamente en la página web.

- **El artículo 320 establece que la obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario no aplica para predios con áreas iguales o inferiores a 300 m2 de área de terreno que alcancen un índice de construcción efectivo inferior a dos (2). ¿Qué pasa si se trata de un predio con área de 301 m2 y un índice de construcción efectivo inferior a dos (2)? ¿Le aplica esta obligación?**

Sí. Las condiciones señaladas en el parágrafo 2 del artículo 320 del Plan de Ordenamiento Territorial aplican para los predios que cumplan con las dos condiciones. Para el caso concreto, toda vez que el terreno tiene un área superior a 300 m2 no se encuentra en la excepción señalada en este parágrafo y por tanto debe cumplir con la obligación urbanística dispuesta en el artículo 320.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSOLIDACIÓN / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS / ARTÍCULO 321

- **El artículo 321 establece que el pago de las cargas urbanísticas relacionadas con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitarios deberá efectuarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia urbanística respectiva. ¿Quién verificará el pago oportuno de dicha obligación, una vez la licencia expedida y ejecutoriada?**

Con el objeto de garantizar el cumplimiento de esta obligación, los Curadores Urbanos deberán incorporar en la licencia urbanística un artículo en el cual se establezca que la falta de presentación del recibo de pago de la compensación por parte del interesado constituye una condición resolutoria del acto administrativo correspondiente.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Es obligación del Curador Urbano enviar oportunamente a la Secretaría Distrital de Hacienda y a la autoridad que realiza el control urbano, una copia de la licencia ejecutoriada en la cual se ordene el pago compensatorio, con el objeto de que se lleve el control correspondiente por parte de estas entidades.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSOLIDACIÓN / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS / ARTÍCULO 322

- **El artículo 322 establece la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción en los tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación. ¿Cómo se establece la equivalencia entre metros cuadrados de suelo y metros cuadrados de construcción? ¿Sobre qué determinante se debe aplicar el porcentaje establecido en las tablas?**

No hay lugar a establecer equivalencia, porque la obligación VIS/VIP en tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación solo puede cumplirse en metros cuadrados de construcción, que serán definidos multiplicando el porcentaje establecido en las tablas del artículo 322 por el Área Construida –AC- resultante de aplicar el Índice de Construcción Efectivo –Ice-, así:

A1= AC*%

Donde:
A1= Área construida de VIP o VIS, según corresponda, a destinar en el proyecto
AC= Área construida resultante de aplicar el ICe
% = Porcentaje para el cálculo de la obligación de VIS/VIP (según tablas)
ICe= Índice de construcción efectivo

En efecto, y como es claro en la Sección 2 del Subcapítulo de Tratamientos Urbanísticos, que se refiere a las condiciones generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos y, en particular, en el numeral 4 del artículo 266, **el Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos**, excluyendo azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

- **El artículo 322 establece en su parágrafo 3 que las Áreas de Integración Multimodal – AIM y los proyectos estructurantes o de renovación urbana para la movilidad sostenible asociados a las Infraestructuras de soporte a la red de transporte público de pasajeros exentos del ámbito de las AIM, no tendrán que cumplir con la obligación de VIP que el mismo artículo define y que *"la obligación VIS será calculada bajo los siguientes parámetros".* ¿A cuáles parámetros se refiere?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Se trata de un error de redacción, ya que el parágrafo busca referirse a las condiciones específicas para la AIM señaladas en los numerales 1 y 2 del mismo artículo, "*anteriores"* al citado parágrafo.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSOLIDACIÓN / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS / ARTÍCULO 323

- **El artículo 323 establece las alternativas de cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción en los tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación y señala, como primera alternativa, su cumplimiento *"en el mismo proyecto".* ¿Cómo se hace efectiva esta alternativa?**

La forma de cumplimiento de esta obligación *"en el mismo proyecto"* en tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación implica destinar en el proyecto objeto de licenciamiento un Área construida -A1- de VIP o VIS, según corresponda, resultante de multiplicar el porcentaje establecido en las tablas del artículo 322 por el Área Construida –AC- resultante de aplicar el Índice de Construcción Efectivo –Ice-, así:

$$A1 = AC * \%$$

Donde:
A1= Área construida de VIP o VIS, según corresponda, a destinar en el proyecto
AC= Área construida resultante de aplicar el ICe
% = Porcentaje para el cálculo de la obligación de VIS/VIP (según tablas)
ICe= Índice de construcción efectivo

- **El artículo 323 establece las alternativas de cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción en los tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación y señala, como segunda alternativa, su cumplimiento mediante el traslado a otra zona localizada dentro de la misma Unidad de Planeamiento Local o en zonas delimitadas como receptoras de vivienda de interés social y prioritario según el Mapa n.° CU-5.2. "Áreas de actividad y usos de suelo" o en las áreas calificadas o definidas por la Secretaría Distrital del Hábitat para el desarrollo de proyectos de vivienda social o en aquellos proyectos donde se concreten porcentajes superiores para VIP o VIS a los definidos en la obligación urbanística siempre y cuando sean certificados por la Secretaría Distrital del Hábitat. ¿Cómo se hace efectiva esta alternativa?**

Esta alternativa de cumplimiento de esta obligación mantiene la fórmula que se ha aplicado desde el Decreto 327 de 2004 y ratificada por las normas particulares expedidas posteriormente para la reglamentación de la obligación de suelo para vivienda de interés social y prioritaria, siendo esta la siguiente:

$$A2 = Al \times (VI/V2)$$

Donde:

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

A2= Área construida VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto
AI=Área construida de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original
VI=Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
V2= Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

- **El artículo 323 establece las alternativas de cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción en los tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación y señala, como tercera alternativa, su cumplimiento mediante la compra de derechos fiduciarios a entidades públicas distritales, planteando la siguiente fórmula:**

VrComp= 0,18*AC(VIP/VIS)*Vref

Donde
VrComp= Valor a compensar
AC(VIP/VIS)= área total construida destinada a VIP y VIS derivada de la obligación **Vref=** Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

¿Cuál es la correcta interpretación de las variables de esta fórmula para poder estimar esta correspondiente obligación urbanística?

Cuando se refiere “AC (VIP/VIS)” se debe entender el área construida destinada a VIP y/o VIS derivada de la obligación, sobre la cual el titular de la licencia desee hacer uso de esta forma de cumplimiento, teniendo en cuenta que el traslado puede ser del total o de una parte de la obligación. En todo caso, el total de la obligación siempre será el que resulte de la aplicación del artículo 322 del Plan de Ordenamiento Territorial, independientemente de la forma o formas de cumplimiento que se escojan.

- **El artículo 323 en su parágrafo 4 establece que, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata el artículo a través de pago compensatorio y como requisito para la expedición de la licencia de urbanización, se deberá presentar ante el Curador Urbano la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que se creen. ¿Cómo se debe otorgar la licencia de construcción en el caso del tratamiento de consolidación para acreditar el pago de obligaciones en suelo para VIS y VIP? ¿Qué planos se requieren?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

¿Cómo se especifican en planos las obligaciones de cesión en suelo para el tratamiento de consolidación? ¿Qué licencia debe otorgarse?

La obligación VIS/VIP en tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación solo puede cumplirse en metros cuadrados de construcción. Por tanto, cuando se opte por la forma de cumplimiento en el mismo proyecto, en la licencia de construcción y sus planos deberá demarcarse el área del proyecto donde se da cumplimiento a esta obligación.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSOLIDACIÓN / INCORPORACIÓN DE ZONAS DE RESERVA/ ARTÍCULO 324

- **El artículo 324 se refiere a la incorporación de las zonas de reserva en proyectos urbanos en tratamiento de Consolidación y de Renovación Urbana que no requieran plan parcial. ¿Para qué calcular la edificabilidad potencial resultado de aplicar el índice de construcción efectivo máximo permitido del proyecto al área de reserva, si al final se va a entregar esa área?**

El Plan de Ordenamiento Territorial incluye la posibilidad de que el Distrito pueda recibir áreas de reserva sin tener que adquirirlas, a través de esta alternativa de gestión mediante la cual se exige la entrega de las reservas incorporadas en proyectos urbanos en tratamientos de Consolidación y de Renovación Urbana que no requieran plan parcial, permitiendo la incorporación del potencial edificatorio del área de reserva en el proyecto, exento de las obligaciones urbanísticas de que tratan los artículos 317 y 322.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / APLICACIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO PARA TERRENOS LOCALIZADOS EN SUELO DE PROTECCIÓN / ARTÍCULO 325

- **El artículo 325 hace mención al tratamiento de desarrollo, en un capítulo que trata de OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LOS TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y DE CONSOLIDACIÓN. ¿Se trata de un error de transcripción?**

Si bien es cierto que este artículo se encuentra en capítulo de obligaciones urbanísticas en los tratamientos de renovación urbana y consolidación, no se puede perder de vista que el artículo 522 del Plan de Ordenamiento Territorial señala la transferencia de derechos de construcción y desarrollo como uno de los instrumentos y mecanismos de financiación y gestión de suelo, siendo este un mecanismo de distribución equitativa de cargas y beneficios que consiste en asignar índices de construcción transferibles a los terrenos localizados en la estructura ecológica principal y a los predios con tratamiento de conservación. En ese sentido, este instrumento resulta ser aplicable a todos los predios, indistintamente del tratamiento urbanístico, siempre y cuando cumplan las condiciones señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y la reglamentación específica que se expida sobre el particular.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSOLIDACIÓN / DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN SUELO DE PROTECCIÓN/ ARTÍCULO 326

- **Sobre el artículo 326** ***Se señala la posibilidad de una reglamentación de estos derechos para el suelo de protección. Se solicita indicar ¿Cuándo se reglamenta este artículo?***

Actualmente la reglamentación derivada del POT – Decreto 555 de 2021 se encuentra en etapa de formulación.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSOLIDACIÓN / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS/ ARTÍCULOS 317, 327, 328 y 329

- **¿La obligación urbanística para equipamiento público aplica para todos los proyectos en renovación urbana y consolidación, sin importar si es obra nueva o cualquier otra modalidad de licencia y aunque no superen el Índice de Construcción base?**

En cumplimiento de las condiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en especial lo señalado en los artículos 317, 327 y 328, es aplicable a proyectos de más de 20.000 m2 de área de terreno y en planes parciales, independientemente del ICe.

- **El artículo 327 establece las condiciones para el desarrollo de proyectos que incluyan usos residenciales en Áreas de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos. En su inciso primero, remite a la nota 2 del artículo "Usos del suelo permitidos por área de actividad". ¿Es correcto afirmar que se refiere a la condición 2?**

Sí, la nota 2 hace alusión a condición 2 del artículo 243. Esta condición resulta aplicable para implantación de usos residenciales en Áreas de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos. En efecto, en estas Áreas de Actividad, el uso residencial se encuentra restringido.

- **Entre las condiciones para el desarrollo de proyectos que incluyan usos residenciales en Áreas de Grandes Servicios Metropolitanos, el artículo 327 establece la establece la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público. ¿Esta obligación es adicional a la que establece el artículo 317?**

No. Se trata de la misma obligación que establece el artículo 317. Sin embargo, para el desarrollo de proyectos que incluyan usos residenciales en Áreas de Grandes Servicios Metropolitanos, dicha obligación debe ser complementada con la compra de derechos de edificabilidad que el mismo artículo 327 establece.

- **El artículo 329 establece la obligación urbanística para equipamiento público que debe cumplirse en el ámbito del proyecto, destinando el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida. ¿Cómo se define una opción o la otra? Si se escoge la opción del 3% del suelo, ¿qué condiciones debe tener ese suelo? ¿Se debe**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

dejar en suelo independiente del área que arroje la estimación del 3%? ¿Cómo es el proceso o mecanismo de entrega al distrito de estas áreas, edificaciones o parte de edificaciones?

El solicitante escogerá la opción que más le convenga, en función de las características de cada proyecto.

Si decide dejar en suelo esta obligación, deberá hacerlo independientemente del área que arroje esta estimación y este debe ser urbanizado.

Para que el cumplimiento de esta obligación pueda darse en área construida, la Secretaría Distrital de Planeación deberá definir la naturaleza del equipamiento a construir. La localización deberá garantizar el acceso directo e independiente desde el espacio público, garantizando las condiciones de accesibilidad universal y las que la norma sismo resistente establezcan para el uso.

De conformidad con el artículo 329, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en coordinación con las entidades del Distrito a que haya lugar, definirá los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSOLIDACIÓN / DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO/ ARTÍCULO 331

- **El artículo 331 establece las condiciones para la aplicación de los derechos de construcción y desarrollo de bienes de interés cultural que se incorporen a un proyecto de renovación urbana y define unos incentivos, entre los cuales uno relacionado con el valor catastral a considerar para la liquidación del pago compensatorio en dinero. ¿A quién se le cancela el pago compensatorio en dinero?**

Acorde a lo señalado en el parágrafo primero del artículo 556 del Plan de Ordenamiento Territorial, en tanto se define el mecanismo de recaudo, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para efectos del recaudo de los recursos dinerarios provenientes de instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial:

1.El fondo compensatorio para el pago de cesiones para equipamientos a cargo del Instituto Distrital de Recreación y Deporte como mecanismo temporal a través del cual se recaude administre y gestione los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas de espacio público, seguirá funcionando hasta que se cree mecanismo para el cumplimiento del pago de la obligación urbanística de espacio público. Los recursos que se recauden deberán destinarse a los proyectos de generación de nuevo espacio público definidos en este Plan, a la gestión de suelo y al diseño y construcción de las obras correspondientes.

2.Los recursos derivados del cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción se podrán administrar y recaudar a través de mecanismos como encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos. La Secretaría Distrital del Hábitat definirá los criterios,

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

requisitos y condiciones de recaudo, habilitación, administración y ejecución que aplicarán para los mecanismos que se definan y creen para tal fin.

3.Los recursos derivados del cumplimiento del pago compensatorio de estacionamientos a cargo del IDU o de la entidad responsable se recaudarán a través del "*fondo para el Pago Compensatorio de Parqueaderos o Estacionamientos*" existente que tendrán como finalidad adquirir, cofinanciar, construir predios para parqueaderos o estacionamientos públicos.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL / RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES / ARTÍCULO 336

- **El artículo 336 establece que, en tratamiento de mejoramiento integral, las edificaciones existentes se podrán reconocer con la altura, la edificabilidad y volumetría existente en los términos establecidos en el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 o las normas que lo modifiquen o complementen, y siempre que el uso se permita en el área de actividad en la que se localicen. ¿Qué pasa si se solicita su ampliación o adecuación?**

La Ley 1848 de 2017 señala que son susceptibles de reconocimiento aquellas edificaciones que cumplan con el criterio de temporalidad previsto en la ley y cuyo uso se encuentre permitido en el área de actividad donde se localiza la edificación objeto de reconocimiento. Para la expedición de actos de reconocimiento, los Curadores Urbanos exigirán la compensación por concepto de espacio público y equipamientos, de conformidad con la reglamentación que para el efecto será expedida. No obstante, hasta tanto no se expida la correspondiente reglamentación no será exigible esta compensación. Esta reglamentación se encuentra priorizada por la Administración Distrital.

Cuando, de manera posterior al reconocimiento, se busque el licenciamiento de ampliaciones, adecuaciones o modificaciones a la edificación, se deberá dar cumplimiento a las normas urbanísticas (incluidas las acciones de mitigación cuando apliquen) y a las obligaciones urbanísticas señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso, la ampliación deberá cumplir con lo señalado en el artículo 262 del Plan de Ordenamiento Territorial para este tipo de intervención y, sumada con la edificación original, "*debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas",* tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL / AMPLIACIONES, ADECUACIONES Y MODIFICACIONES / ARTÍCULO 337

- **El artículo 337 establece las condiciones para desarrollar actuaciones urbanísticas de ampliación, adecuación o modificación en edificaciones existentes en mejoramiento integral. ¿Qué pasa si se quiere intervenir un piso que se reconoció con la edificabilidad y volumetría existentes en los términos establecidos en el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017, pero que no se encuentra permitido? ¿A qué se refiere la iluminación lateral en el numeral 3?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Cuando, de manera posterior al reconocimiento, se busque el licenciamiento de ampliaciones, adecuaciones o modificaciones a la edificación, se deberá dar cumplimiento a las normas urbanísticas (incluidas las acciones de mitigación cuando apliquen) y a las obligaciones urbanísticas señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso, la ampliación deberá cumplir con lo señalado en el artículo 262 del Plan de Ordenamiento Territorial para este tipo de intervención y, sumada con la edificación original, "*debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas",* tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Para la aplicación de esta norma, se debe garantizar la iluminación de los espacios de permanencia, prioritariamente a través de la fachada o de patios. Pero de no ser posible, se deberá iluminar a través de vanos localizados a los costados de la edificación (lateral) o en la parte superior (cenital). Los vanos deberán dimensionarse con una proporción de 0,15 del área de la superficie del espacio habitable a iluminar.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL / ÁLTURA MÁXIMA Y CESIONES / ARTÍCULO 338

- **El artículo 338 establece la altura máxima y las cesiones de espacio público en actuaciones urbanísticas de obra nueva o ampliación en el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral y ofrece oportunidades interesantes para predios con área superior a 2000 m2. A dichos predios, previo a la actuación de obra nueva o ampliación, ¿les sería aplicable el trámite de regularización? ¿Cómo se otorga una licencia de urbanización en predios pertenecientes a terrenos urbanizados o legalizados?**

En el Decreto 555 de 2021, no existe el trámite de "regularización". En cambio, existe la formalización urbanística, instrumento de planeación aplicable por una sola vez en desarrollos legalizados con anterioridad al año 2004, que presentan una alteración permanente del espacio público originalmente aprobado, es decir una ocupación que impide la identificación de las zonas de cesión inicialmente aprobadas o la generación de la malla vial local, así como de las zonas verdes y/o parques señalados en el acto de legalización. A través de la formalización urbanística se definen las acciones para garantizar la consolidación de un espacio público seguro, accesible y dotado.

La actuación urbanística en predios con área superior a 2000 m2 es independiente del trámite de formalización urbanística al que esté sujeto el desarrollo legalizado.

Tal como lo establece el artículo 338, las actuaciones en predios con área superior a 2000 m2, que pretendan desarrollar alturas superiores a 3 pisos, tienen la obligación de ceder espacio público (retrocesos y zona verde) y pagar para la construcción de redes de infraestructura de acueducto y alcantarillado, independientemente de las compensaciones a que haya lugar en el marco de una eventual formalización urbanística.

Cuando deban cumplir con obligaciones de espacio público en el marco de una actuación urbanística, los predios que hayan sido legalizados (respecto de los cuales el acto de legalización hace las veces

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

de licencia de urbanización), deberán tramitar para dicho cumplimiento una licencia de urbanización en modalidad de reurbanización.

Al respecto debe advertirse que el artículo 7 del Decreto Nacional 1783 de 2021 adicionó el parágrafo 2 al artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, disponiendo que la licencia en la modalidad de reurbanización puede expedirse en predios ubicados en tratamientos urbanísticos diferentes a la renovación urbana, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya contemplado las áreas mínimas de intervención, así como las nuevas cargas urbanísticas que resulten pertinentes.

- **¿Qué pasa si un predio no tiene frente sobre una vía, sino sobre una bolsa de parqueo, o una zona verde o un sendero peatonal? ¿Qué altura pueda alcanzar?**

A las actuaciones urbanísticas en el tratamiento de mejoramiento integral les son aplicables las normas de la *SECCIÓN 2 - CONDICIONES GENERALES APLICABLES A TODOS LOS TRATAMIENTOS* del *SUBCAPÍTULO 2 – TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS*. Entre esas normas, se tiene la disposición general sobre altura máxima de las edificaciones, desarrollada en el artículo 260.

Adicionalmente, la Nota 1 del artículo 338 establece que las obras nuevas se someten a las disposiciones de ese artículo (el 338) y las contenidas en el *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"*.

Eso implica que a los casos de licenciamiento para obra nueva o ampliación que no estén regulados por las disposiciones de la tabla del artículo 338, como pueden ser los casos referidos en la pregunta, les son en todo caso aplicables las disposiciones generales del artículo 260 y del numeral 1.3. - *Altura máxima total de las edificaciones*, en número de pisos, las cuales refieren siempre a lo señalado en los mapas n.° CU-5.4.2 a CU-5.4.33 de Edificabilidad por UPL.

En todo caso, en el marco del licenciamiento, se debe dar cumplimiento de las normas aplicables, relacionadas con accesos peatonales a los predios públicos y privados y con accesos y salidas vehiculares a los estacionamientos.

- **¿Es correcto afirmar que para generar un englobe deberá incluirse la totalidad del frente de la manzana?**

El ancho mínimo de la sección transversal de la vía se puede lograr mediante la generación de sobreanchos de andén, con las condiciones establecidas en el aparte correspondiente de la tabla del artículo 338, lo que debe lograrse mediante englobe para la totalidad del frente correspondiente, excluyendo los predios con edificaciones existentes con más de cinco (5) pisos.

- **¿Es correcto afirmar que las condiciones de altura señaladas en el ítem de sobreanchos de andén están ligadas al englobe únicamente?**

No. Independientemente de que el área de terreno objeto de licenciamiento sea producto de englobe o no, las alturas máximas permitidas en número de pisos están definidas en función de la combinación de dos variables:

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- El área de terreno,
- El ancho mínimo de sección transversal de la vía a la que le dé frente el proyecto.

El ancho mínimo de la sección transversal de la vía se puede lograr mediante la generación de sobreanchos de andén, con las condiciones establecidas para cada caso, según lo señalado en la tabla del artículo 338 del Plan de Ordenamiento Territorial, lo cual se debe lograr mediante englobe para la totalidad del frente correspondiente, excluyendo los predios con edificaciones existentes con más de cinco (5) pisos. En todos los casos se debe dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la misma tabla sobre retrocesos contra espacio público, en función del ancho del perfil vial.

- **Cuando se englobe la totalidad de la manzana, salvo una edificación de más de 5 pisos, y siendo el objetivo generar un sobre ancho de andén para conseguir mayor altura en edificaciones, ¿cómo se resuelve el empate con las edificaciones existentes al no haber continuidad en el paramento de construcción?**

En este caso se debe dar aplicación a lo dispuesto en el literal d) numeral 2.7 “Voladizos” del anexo 5 -"Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos”- que señala: *“Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el empate de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo”.*

- **En la obligación de VIP para mejoramiento integral, se hace referencia a un área vendible. ¿Cómo se define el área vendible?**

En el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021 se hace referencia al término de “área vendible”, para incluir todas las superficies de las edificaciones que pueden ser de propiedad privada o pública, y que no corresponden a bienes comunes de las copropiedades. A manera de ejemplo se entiende por estas áreas unidades de vivienda, habitaciones de hotel, oficinas y espacios administrativos, etc

- **En la nota 3, el artículo 338 dispone que, en el área de influencia de los Cables Aéreos, la altura máxima de las edificaciones se limita a tres (3) pisos, hasta que el diseño de dichos proyectos permita establecer, a través de acto administrativo, una altura distinta. ¿Cuál es el área de influencia de los Cables Aéreos?**

Para el caso del Cable Aéreo en la localidad de Ciudad Bolívar, la zona de influencia corresponde a la franja de seguridad señalada en el artículo 1 del Decreto Distrital 329 de 2016 y la limitación de alturas para estos lotes será la señalada en la misma disposición.

En el caso de los otros proyectos de Cables Aéreos incluidos en el contenido programático del Plan de Ordenamiento Territorial, el área de influencia y la limitación de alturas se deberá definir, acorde a lo dispuesto en la Resolución 1813 de 2012 expedida por el Ministerio de Transporte o la norma que lo sustituya o complemente, una vez se cuente con los estudios definitivos en el marco de las necesidades operacionales y condiciones de seguridad de cada proyecto.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **En la nota 5, el artículo 338 establece que los predios en terreno inclinado con pendiente superior a 12%, y aquellos que se localicen en bordes urbanos, no podrán superar la altura de tres (3) pisos. Aunque el artículo 339 define dichos bordes, ¿Cómo se delimitan o se identifican cartográficamente?**

Con el fin de dar aplicación a la Nota 5 del artículo 338 del Decreto 555 de 2021, los bordes urbanos corresponden con sectores donde hay desarrollos o asentamientos que colindan con el perímetro urbano. En los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33 de Edificabilidad por UPL, los sectores correspondientes a bordes urbanos están señalados con la sigla *B-urb*, en el componente gráfico, y con la convención *B-Urb – "Actuaciones localizadas sobre bordes urbanos"* en el cuadro de "DISPOSICIONES SEGÚN CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD" que forma parte de la franja de rótulo de cada mapa.

A manera de ejemplo, se presenta un fragmento del mapa CU-5.4.20, Edificabilidad UPL San Cristóbal, a escala 1:6000, donde se puede observar el señalamiento descrito:

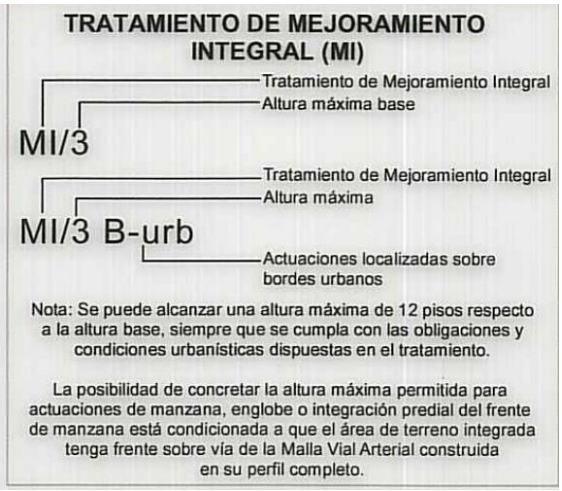
Fragmento del Mapa CU-5.4.20, Edificabilidad UPL San Cristóbal, a escala 1:6000
Fuente: Decreto Distrital 555 de 2021

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



En caso de requerirse mayor precisión, se pueden consultar las capas oficiales de información en formato digital puestas a disposición por la Dirección de Cartografía y Estadística de la SDP, los mapas de Clasificación del suelo (CG-2.1 Clasificacion_suelo/CU-1 Suelo urbano y de expansión urbana) o bien el Anexo 1. Cartera de Coordenadas del Decreto 555 de 2021.

Si después de revisar los insumos nombrados, persisten aún dudas al respecto, estas deberán ser consultadas con la DICE-Dirección de Información, Cartografía y Estadística o con la DLMIB - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la SDP.

- **En la nota 6, el artículo 338 dispone que cuando se vincule mínimo el 70% de los moradores al proyecto, no se deberá destinar área para el cumplimiento de la obligación de vivienda de interés prioritario – VIP. ¿Cómo se verifica la protección a los moradores? ¿Qué debe hacer el curador?**

Esta situación se aborda y resuelve en el parágrafo del artículo 377 del Plan de Ordenamiento Territorial que señala *"Los incentivos a los que se refiere este artículo se otorgarán siempre y cuando i) los propietarios concurran a la solicitud de la respectiva licencia urbanística o u) se certifique su vinculación al respectivo fideicomiso o mecanismo jurídico definido para el desarrollo del proyecto o iii) cuando se desarrolle a través de proyectos asociativos liderados por la Secretaría Distrital del Hábitat."*

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS / TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL / SUBDIVISIONES / ARTÍCULO 340

- **El artículo 340 determina las condiciones de subdivisión en tratamiento de mejoramiento integral, en función del número de pisos. ¿Debe entenderse que el trámite de subdivisión en la modalidad de reloteo únicamente es viable concomitante con una licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

El cuadro del artículo 340 del Plan de Ordenamiento Territorial establece que los **nuevos** lotes, producto de las subdivisiones que se realicen en el tratamiento de mejoramiento integral, podrán tener unas condiciones de área mínima y frente mínimo, las cuales se sujetan a la altura (pisos) que se plantee por parte del interesado, en el marco de la solicitud de la licencia de subdivisión. Lo anterior no implica que se deban tramitar licencias de subdivisión junto con licencia de construcción, sino que, como ya se mencionó, de la altura (pisos) que se plantee, dependerán las condiciones de frente y área mínima.

En todo caso, la altura máxima permitida en actuaciones urbanísticas de obra nueva o ampliación en el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral serán las señaladas en el artículo 338 del Plan de Ordenamiento Territorial.

PATRIMONIO / ARTÍCULO 345

- **¿Por qué los inmuebles que corresponden al nivel de intervención 4, de que trata el numeral 3 del parágrafo 1 del artículo 345, no se encuentran representados en el Mapa CU-3 correspondiente a la Estructura Integradora de Patrimonios?**

Como se establece en el numeral 3 del parágrafo 1 del artículo 345 del Plan de Ordenamiento Territorial, los inmuebles con nivel de intervención 4 son aquellos predios que, aunque se encuentran al interior de los Sectores de Interés Urbanístico, no albergan edificios con valores patrimoniales o se encuentran sin edificar, y por lo tanto se consideran reedificables.

Por esa razón, y dado que la Estructura Integradora de Patrimonios implica la conservación de aquellos elementos que la conforman, no encuentran identificados dentro del mapa.

- **El artículo 345 se refiere a los niveles de intervención y tipos de obra permitidas en los Bienes de Interés Cultural; sin embargo, no se describen los tipos de obra permitidos.**

La homologación de los niveles de intervención en los Bienes de Interés Cultural se encuentra definida en el Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015, cuyo artículo 2.4.1.2.4 establece los tipos de obra permitida según el nivel de intervención.

PATRIMONIO / TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD / ARTÍCULO 349

- **¿A qué entidad deberán los interesados en el uso y aplicación del instrumento de transferencia de derechos de edificabilidad de bienes inmuebles de interés cultural, presentar la solicitud de candidatización de los mismos?**

La entidad que, en el marco del Sistema Distrital de Patrimonio, recibirá la candidatura del inmueble, se determinará en el marco de la reglamentación que para el efecto se expida. Mientras se expide dicha reglamentación, invitamos a los interesados a manifestar su interés ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **¿Cómo se aplica la transferencia de los derechos de construcción y desarrollo de Bienes de Interés Cultural?**

La aplicación de este instrumento requiere de reglamentación, que actualmente se encuentra en etapa de formulación por parte de la Administración Distrital.

PATRIMONIO / TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN / AMPARO PROVISIONAL / ARTÍCULO 351

- **El artículo 351 establece la posibilidad de amparar provisionalmente un bien inmueble o mueble no declarado como Bien de Interés Cultural, pero con las condiciones para serlo y que se encuentre en inminente peligro de daño o destrucción, a través de una orden de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte con vigencia hasta por tres (3) meses, prorrogables por tres (3) meses más, que prohíba la ejecución de licencias y cualquier otra intervención sobre el bien. ¿La prohibición de ejecución de licencias se refiere a la ejecución de obras o al trámite y otorgamiento de licencias?**

La orden de amparo provisional existía desde el Decreto Distrital 190 de 2004 y su alcance es claro: prohíbe la ejecución de licencias, es decir, ejecutar las obras autorizadas en una licencia previamente expedida y cualquier otra intervención sobre el bien. Lo anterior, ya que con la orden de amparo y durante su vigencia, serán aplicables las normas propias de los Bienes de Interés Cultural.

PATRIMONIO / TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN / SUBDIVISIONES DE INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL / ARTÍCULO 352

- **El artículo 352 dispone que los Bienes de Interés Cultural se pueden dividir en caso de afectaciones viales o adquisiciones prediales por motivos de utilidad pública e interés social que no afecten los valores patrimoniales del Bien de Interés Cultural. En este caso, se deberá solicitar ante la Secretaría Distrital de Planeación la asignación de un nuevo tratamiento al área desagregada que será definido en el acto administrativo que apruebe la subdivisión. ¿Cómo es este procedimiento, en el entendido que la subdivisión es aprobada por el Curador Urbano y él no tiene competencia para la asignación de tratamientos?**

Acorde con el parágrafo tercero del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, no se requerirá licencia de subdivisión cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.

En consonancia con lo anterior, el literal a) del artículo 352 del Plan de Ordenamiento Territorial establece que corresponderá a la Secretaría Distrital de Planeación asignar un nuevo tratamiento al área desagregada del Bien de Interés Cultural, mediante acto administrativo motivado, el cual se deberá tramitar y expedir para cada evento en que se materialice lo dispuesto en este artículo.

PATRIMONIO / TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN / ESTACIONAMIENTOS EN BIENES DE INTERÉS CULTURAL / ARTÍCULO 359

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **El artículo 359 exime los Bienes de Interés Cultural destinados a vivienda del cumplimiento de la cuota de estacionamientos establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, más allá de a los que posea la edificación original. En caso de adecuación funcional, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural evaluará la necesidad del cumplimiento en sitio de cupos de estacionamientos exigidos por el uso propuesto, en función de no alterar las características tipológicas del inmueble. ¿Qué pasa con la exigencia de estacionamiento destinado para personas con movilidad reducida y cero emisiones?**

En bienes de interés cultural prima la conservación de los valores del inmueble sobre la exigencia de estacionamientos, es decir que, en caso de tratarse de adecuación funcional, el IDPC evaluará la necesidad del cumplimiento en sitio de cupos de estacionamientos exigidos por el uso propuesto, incluidos los destinados para personas con movilidad reducida y cero emisiones, de conformidad con lo dispuesto en subcapítulo "NORMAS COMUNES SOBRE ESTACIONAMIENTOS" del Decreto Distrital 555 de 2021 y los numerales 9.2 y 9.3 del anexo 5 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos; siempre y cuando no alteren las características tipológicas del inmueble.

Si la evaluación señalara que el cumplimiento en sitio altera las características tipológicas del inmueble, se deberá hacer el pago al Fondo Compensatorio de Estacionamientos, dando aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 390A del Plan de Ordenamiento Territorial.

PATRIMONIO / TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN / APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE ANTEJARDINES / ARTÍCULO 363

- **El artículo 363 establece que, en los Bienes de Interés Cultural donde se autorice el aprovechamiento económico de los antejardines, se deberán mantener las características de cobertura vegetal y del cerramiento y garantizar las condiciones de accesibilidad. En todo caso, no se permite el cubrimiento permanente de los antejardines, por lo cual las estructuras deberán ser desmontables. ¿Quién establece el aprovechamiento económico del antejardín y mediante qué mecanismo?**

El marco regulatorio del aprovechamiento económico de los antejardines es un aspecto a reglamentar, según las disposiciones contenidas en los artículos 146, 147 y 548 del Decreto Distrital 555 de 2021.

PROTECCIÓN A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS/ ARTÍCULOS 370, 371 y 372

- **El artículo 370 establece que las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención y que se permitan en el área de actividad en la que se desarrolla la acción o la actuación urbanística. El artículo 371 define los beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas, cuyos principios rectores se describen en el artículo 372. ¿Esto depende de los operadores urbanos públicos?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

No. Sin perjuicio de la vinculación, o no, de operadores urbanos de que trata el artículo 374, la protección a moradores y actividades productivas aplica a las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana y mejoramiento integral. Los interesados en el desarrollo de estos proyectos deberán garantizarla.

ZONAS DE RESERVA/ ENTREGA DE SUELOS – OBTENCIÓN DE SUELO/ ARTÍCULOS 380, 381 y siguientes

- **El artículo 380 establece que las zonas de reserva demarcadas en predios en los que se pretenda licenciar actuaciones urbanísticas, podrán ser entregadas al distrito en condiciones que el POT define y que serán reglamentadas. ¿Mediante qué tipo de Licencia se hace la entrega de estos suelos? Mientras se reglamentan las condiciones y procedimientos para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, para el traslado de obligaciones urbanísticas y para el aprovechamiento económico del espacio público, así como la correspondiente entrega de las áreas localizadas en zonas de reserva, de que trata el artículo 381, ¿no será posible licenciar en dichos predios?**

Cuando los proyectos a licenciar contemplen zonas de reserva que se vayan a entregar al distrito por alguno de los mecanismos dispuestos en el artículo 381 del Plan de Ordenamiento Territorial, deberán serlo en el marco de licencias de urbanización y sus modalidades aplicables, en concordancia con lo definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

En cuanto a la obtención de suelo de zonas de reserva para el sistema de espacio público peatonal para el encuentro, y hasta que sean reglamentadas otras condiciones de entrega a favor del Distrito, la titularidad de dichas zonas podrá ser transferida al distrito mediante los mecanismos dispuestos en los numerales 1, 2 y 3 del mismo artículo.

En cuanto a las solicitudes de licenciamiento urbanístico en zonas de reserva, estas serán evaluadas dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 379 del Plan de Ordenamiento Territorial para la expedición de las licencias a que haya lugar.

- **El artículo 383 en su parágrafo establece que los proyectos cuyo balance de zonas verdes resulte negativo al momento de obtener el permiso de endurecimiento, podrán compensarlo. ¿Qué proyectos aplican a esta medida y cómo funciona?**

Este artículo se refiere a la posibilidad de compensar zonas verdes endurecidas por las obras de infraestructura que realicen entidades públicas, directamente o a través de terceros, de tal manera que se garantice el sostenimiento ecosistémico de la ciudad, el espacio mínimo vital para el desarrollo de los elementos naturales que cumplen funciones de pulmón verde, la producción de oxígeno y la regulación de la temperatura, entre otros beneficios.

Las obras con destinación pública que generen endurecimiento de zonas verdes del espacio público como parte del desarrollo de planes parciales de renovación urbana, planes de implantación y planes de regularización y manejo, deberán acogerse a lo dispuesto en la resolución conjunta 001 de 2019

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

de la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación, o la norma que la modifique o sustituya.

ESTÁNDARES DE CALIDAD DEL HÁBITAT / ARTÍCULO 384

- **El artículo 384 establece un estándar de 18 m2 por habitación para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva, con un área mínima habitable de 36 m2. Teniendo en cuenta que la configuración y espacios mínimo del cuadro cita dos cuartos de habitación, ¿en un proyecto multifamiliar es posible plantear unidades de apartaestudios de una habitación, cumpliendo con el área mínima habitable de 36 M2? ¿El área mínima habitable se refiere al área construida o área neta?**

En cuanto al primer interrogante la respuesta es sí. Ahora bien, la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Circular 007 del 25 de febrero de 2022 *"Por la cual se aclara la aplicación e interpretación de las normas sobre área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda nueva en las tipologías colectiva y con servicios"*,

Dicha circular precisa la manera como son aplicables los Estándares Calidad de Hábitat a las soluciones habitacionales con servicios y colectivas. Esta circular se puede consultar en el siguiente link: https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/circular_007_de_2022-03-01.pdf.

El concepto de "área neta" en el Decreto Distrital 555 de 2021 solo se encuentra al hacer referencia al "área neta urbanizable", razón por la cual no resulta aplicable a lo preceptuado en el 384 del Plan de Ordenamiento Territorial. Como su nombre lo indica, el área mínima habitable se refiere al área mínima que efectivamente se puede habitar, esto es, ocupar o morar.

NORMAS COMUNES SOBRE ESTACIONAMIENTOS / ARTÍCULO 389

- **El artículo 389 establece las normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos, a través de porcentajes mínimos, máximos y adicionales, sobre el área construida del proyecto y en función de las Áreas de Actividad en donde se localice. ¿Se pueden desarrollar áreas para estacionamientos que superen dichos porcentajes? De ser el caso, ¿estas contarían dentro de los cálculos para índices efectivos?**

Lo primero que se debe precisar es que *"el área de los estacionamientos y de circulación vehicular"* que se excluye del Área construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad contenida en el numeral 4 del artículo 266 del Plan de Ordenamiento Territorial se refiere a las áreas que se destinen al cumplimiento de los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional que se propongan para estacionamientos, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 389 del Plan de Ordenamiento Territorial.

En ese sentido, la tabla del artículo 389 establece los porcentajes máximos de área de estacionamientos que se excluyen del área construida definida en el numeral 4 del artículo 266 del POT. Por tanto, cualquier área destinada a estacionamientos por encima de los porcentajes de que

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

trata la tabla del artículo ya citado hará parte del área construida y contabilizada dentro del índice de construcción efectivo.

En todo caso, otra opción para proveer mayores áreas a las que se pueden generar aplicando las normas del artículo 389, es licenciar el uso de servicios de parqueaderos, área que deberá cumplir con todas las obligaciones urbanísticas establecidas para los usos urbanos.

- **¿Qué pasa si el proyecto original aprobado previó un número de estacionamientos que supera el porcentaje máximo permitido para el nuevo uso?**

Para el caso de edificaciones existentes cuyas áreas destinadas a estacionamientos, de acuerdo con la licencia que les dio origen, superen los porcentajes de área máximos y adicionales con pago compensatorio para estacionamientos definidos en el artículo 389 del Plan de Ordenamiento Territorial y, en el marco de alguna intervención en los términos del artículo 262 del Plan de Ordenamiento Territorial, se desee que estas sigan siendo para el parqueo de vehículos, se tiene dos opciones.

i. Utilizarlas para cumplir con las exigencias de estacionamientos para bicicletas y/o para cupos y zonas para vehículos obligatorios si el uso los tiene exigidos (cargue y descargue, taxis, buses, coches fúnebres)
ii. Incluirlas y licenciarlas como parte de un uso de servicios de parqueaderos, cumpliendo con las condiciones y obligaciones establecidas para ese uso específico.

- **¿Debe entenderse que ya no existe la distinción de parqueaderos privados y de visitantes?**

El Plan de Ordenamiento Territorial no regula la diferenciación entre cupos de estacionamientos privados y de visitantes. Este podrá ser definido según las necesidades y particularidades de cada proyecto, cumpliendo con las disposiciones del Decreto 555 de 2021.

- **Cuando, de acuerdo con la tabla del artículo 389, no son exigibles áreas mínimas de estacionamiento, ¿deben en todo caso proveerse los cupos de estacionamientos para vehículos cero emisiones y las estaciones de recarga o repostaje previstas en el Anexo 5, numeral 9.3, ordinal c y el artículo 213? ¿Cómo se podría cumplir esta obligación tratándose de un predio con frente sobre una vía peatonal?**

En virtud de lo establecido en el artículo 572 del Plan de Ordenamiento Territorial, prevalece lo estipulado en el articulado respecto a lo señalado en los documentos que hacen parte integral del mismo, incluidos los manuales. Bajo esta premisa, las exigencias contenidas en el anexo 5 referidas a cupos mínimos para vehículos de cero emisiones (Num 9.3) son exigibles como un porcentaje de los cupos habilitados en función de las áreas mínimas, máximas y adicionales establecidas en el artículo 389 y en el parágrafo 2 del artículo 390A.

Por lo anterior, tratándose de un predio sin posibilidad de acceso vehicular, no será obligatorio la provisión de cupos mínimos de estacionamiento para vehículos de cero emisiones ni infraestructura

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

de recarga o repostaje. Al estar sin posibilidad de acceso vehicular, esta condición también se extiende a los cupos accesibles para personas con discapacidad señalados en el numeral 9.3 del anexo 5.

Sin embargo, cuando se licencie el uso de servicios de parqueaderos sí se debe cumplir con los porcentajes y demás disposiciones para la provisión de cupos de estacionamiento preferencial para vehículos de cero emisiones e infraestructura de recarga y repostaje (Num 9.3), según lo definido en el artículo 213 y en el anexo 5 del Plan de Ordenamiento Territorial.

- **Cuando en el parágrafo 2 se habla de estacionamientos en superficie, ¿a qué se refiere? ¿Es correcto afirmar que se trata de los estacionamientos ubicados en primer piso en los aislamientos?**

Cuando el parágrafo citado menciona parqueaderos en "superficie" se refiere a aquellos estacionamientos a nivel de terreno, siempre que no se localicen en áreas con frente al espacio público, donde no están permitidos.

- **Con respecto a lo definido en el artículo 262 y en el artículo 389, si un predio cuenta con Licencia de Construcción para Vivienda y requiere adecuarse para un uso de Comercio y Servicios o Dotacional, y están licenciados más de los estacionamientos opcionales de que trata el artículo 389, ¿se pueden mantener los estacionamientos aprobados sin que haya un pago compensatorio por el área adicional?**

Sí, licenciando el uso de servicios de parqueadero.

- **Cuando, aplicando las normas contenidas en los artículos 389 a 391 y en el anexo 5 del POT, los cálculos de cupos mínimos exigibles den como resultado un número con decimales o fracción, ¿cómo se obtiene el número de cupos que se deben proveer?**

Con el objetivo de garantizar el mayor soporte posible a las necesidades de estacionamientos que son obligatorios según el POT, se debe redondear el número de cupos al número entero más alto.

ACTUACIONES ESTRATÉGICAS / ARTÍCULO 483

- **¿Un predio que se encuentre dentro de la actuación estratégica es desarrollable sin adopción de dicho instrumento? De ser el caso, ¿qué edificabilidad le aplica?**

El parágrafo 3 del artículo 483 establece expresamente que "*Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento".*

Los índices base de edificabilidad están detallados en la respuesta en la cual acorde al numeral 1 del artículo 266 se solicita que indique los índices de construcción base de cada tratamiento.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En todo caso, el artículo 480 del Plan de Ordenamiento Territorial consagra un plazo de seis (6) años siguientes a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021 para la adopción por parte de la administración Distrital de todas las actuaciones estratégicas.

Este plazo de adopción es indistinto de la priorización de las actuaciones estratégicas contenida en el segundo párrafo de la misma norma, por lo tanto, el plazo de seis (6) años aplica para todas las actuaciones estratégicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN Y GESTIÓN DE SUELO / PAGO COMPENSATORIO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS / ARTÍCULO 520

- **¿En qué momento se deberá garantizar el pago compensatorio por el área adicional de estacionamientos?**

De conformidad con el parágrafo del artículo 520 del Decreto Distrital 555 de 202, el pago compensatorio por el porcentaje adicional de área destinada a estacionamientos se debe realizar previo a la expedición de la respectiva licencia; para ello, el solicitante deberá allegar la respectiva certificación de pago como requisito para el otorgamiento de la licencia urbanística.

MODELO DE GOBERANZA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL / CURADURÍA PÚBLICA SOCIAL / ARTÍCULO 590

- **El primer párrafo del artículo 590 hace referencia al tratamiento de "Consolidación urbanística". Sin embargo, el presente POT no contempla categorías en dicho tratamiento.**

En efecto, se trata de un error de transcripción, por lo cual debe entenderse que se hace referencia a los asentamientos legalizados que hacen parte del tratamiento de "consolidación", conforme con las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021.

- **El párrafo tercero del artículo 590 indica que la Caja de Vivienda Popular, en ejercicio de la Curaduría Pública Social, expedirá licencias urbanísticas, reconocimientos y otras actuaciones urbanísticas para edificaciones de vivienda de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística y para las intervenciones que se requieran en el marco de los programas de mejoramiento integral. ¿Cómo se acotan las competencias de la Curaduría Pública Social?**

La competencia de la Caja de Vivienda Popular, en ejercicio de las funciones de la Curaduría Pública Social, es la contemplada en el artículo 3 del Decreto Distrital 265 de 2020 modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 279 de 2021. El Plan de Ordenamiento Territorial recoge el enfoque que tienen las normas citadas anteriormente.

TRANSICIÓN, DOCUMENTOS Y VIGENCIA DEL POT / SOLICITUDES DE LICENCIA / ARTÍCULO 594

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **El artículo 594, en su numeral 4, registra una diferencia en el número de días para solicitar la licencia para la siguiente etapa en relación con la norma nacional contenida en el Decreto 1783 de 2021.**

En efecto, la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial expedida por Decreto Distrital 555 de 2021 corresponde a la versión del proyecto de acuerdo radicado ante el Concejo Distrital el 10 de septiembre de 2021, por lo cual no incorpora los cambios introducidos al régimen de licenciamiento por el Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021.

Sin embargo, de una interpretación armónica y sistemática de las normas y considerando que la disposición en cuestión acoge lo dispuesto en Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, debe entenderse que las normas contenidas en el Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021 resultan ser las aplicables a los casos en concreto señalados, armonizando así el régimen distrital y nacional.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PREGUNTA SOBRE ANEXO 5 - MANUAL DE NORMAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

- **De acuerdo con las definiciones contenidas en el manual, el Área del terreno AT es el área privada resultante del total de los predios englobados o integrados en un proyecto urbanístico o arquitectónico. Sin embargo, el artículo 317 señala que el área del terreno está compuesta por el área privada resultante del predio o los predios objeto de licenciamiento, descontando zonas de reserva vial. ¿Cuál definición debe tenerse en cuenta?**

En virtud de lo establecido en el artículo 572 del Plan de Ordenamiento Territorial, prevalece lo estipulado en el articulado respecto a lo señalado en los documentos que hacen parte integral del mismo, por lo cual se debe dar aplicación a lo señalado en el parágrafo 1 del artículo 317 del Plan de Ordenamiento Territorial.

- **El numeral 1.2 del manual determina la altura libre mínima y máxima por piso, según el uso que se pretenda licenciar. Sin embargo, no se define una altura total en metros, ni tampoco una restricción entre afinados. ¿Debe entenderse que la altura en metros es resultante del número de pisos y de las condiciones estructurales de la edificación?**

La altura máxima de la edificación será el resultado del número máximo de pisos, de acuerdo con las condiciones estructurales de la edificación y aplicando las alturas libres máximas y mínimas establecidas por piso. En todo caso, deberá estar conforme con la altura máxima de la edificación, señalada en número máximo de pisos en los mapas n.° CU-5.4.2 a CU-5.4.33 “Edificabilidad máxima” para los tratamientos de consolidación, conservación y mejoramiento, y no puede ser superior a la establecida por la AERONÁUTICA CIVIL, salvo concepto previo de dicha entidad.

Los literales presentan un error de digitación, que serán corregidos a través del acto que corresponda.

- **El numeral 1.3 del manual se refiere a la altura máxima total de las edificaciones, en número de pisos y las condiciones de su cumplimiento. ¿Se prevé alguna reglamentación para terrenos inclinados?**

No. La altura en terreno inclinado se mide desde la línea natural del terreno, según la definición contenida en el propio Manual.

- **El numeral 1.4 del manual se refiere al retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos. ¿Cómo se determina el retroceso de las edificaciones contra un volteadero?**

Para aplicar la exigencia de los retrocesos previstos en esta norma, se requiere conocer la línea de paramento de construcción bien sea existente o reglamentario, correspondiente al predio o predios separados por el volteadero. Por tanto, si por la configuración geométrica de los predios no es posible

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

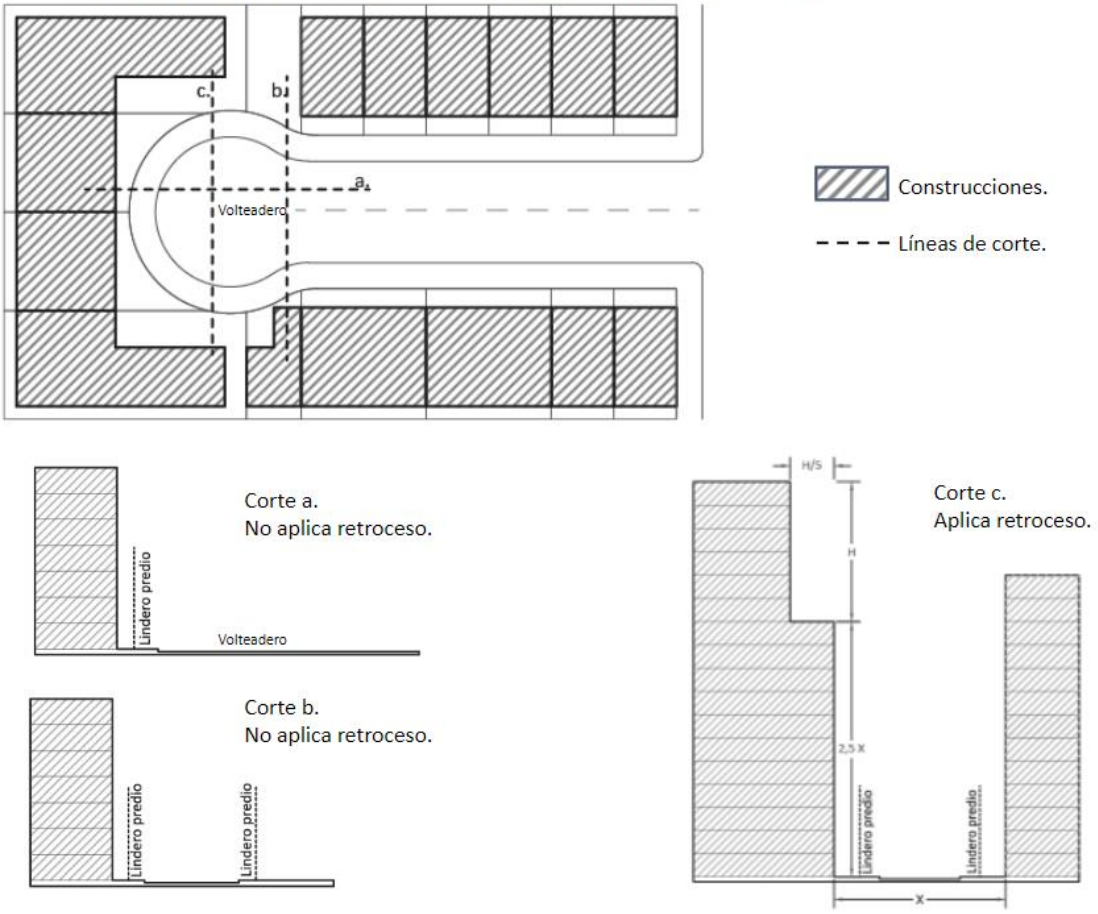
icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

medir la distancia entre paramentos de construcción, o si el espacio público que los separa es superior a 30 metros, tal como lo señalan los literal a) y d) del numeral 1.4 del anexo 5 del Plan de Ordenamiento Territorial, no plica esta norma.

Lo anterior se ilustra a través de la siguiente figura:

1.4 Retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos.

Tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana, en caso de contar con frente a un volteadero:



En la imagen se observa que para algunos predios no es posible determinar distancia entre paramentos; por tanto, la disposición no les aplica.

- **El numeral 1.4 del manual establece que los volúmenes e instalaciones no estructurales en cubierta siempre deberán retrocederse de las fachadas mínimo tres (3) metros. ¿A qué volúmenes e instalaciones se refiere?**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Por tanto, el literal f del numeral 1.4 del Anexo 05 hace referencia a los volúmenes e instalaciones no estructurales en cubierta, refiriéndose a elementos constructivos diferentes del punto fijo, compuesto por el cajón o cajones de la escalera(s) y ascensor(es), y demás elementos tales como vigas y columnas que hagan parte del sistema portante de la edificación. En ese orden de ideas, elementos como tanques, calderas, chimeneas, ductos de ventilación, antenas y otros no estructurales que sobresalgan de la cubierta, deben retrocederse de la fachada mínimo tres (3) metros.

- **El numeral 1.4.g establece el retroceso requerido en los casos en que el correspondiente tratamiento no haya establecido su dimensión. ¿En qué casos aplica esta disposición?**

Aplica a los tratamientos de mejoramiento integral y conservación, que no tienen definidas condiciones específicas de retroceso en el numeral 1.4.

- **¿Es viable mantener un único retroceso de fachada con dimensión de 1/5 de altura adicional de la edificación contado a partir de la altura permitida inicial de la misma, aun cuando esta corresponda solo a una plataforma?**

Si, es viable mantener un único retroceso de fachada con la dimensión de 1/5 de la altura adicional de la edificación. Este retroceso se puede plantear desde alturas menores (incluyendo plataformas) a la proporción de 2,5 entre paramentos, descrita en la norma. En todo caso, las edificaciones están sujetas a las alturas máximas permitidas.

Para explicar la respuesta se muestra la siguiente imagen:

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

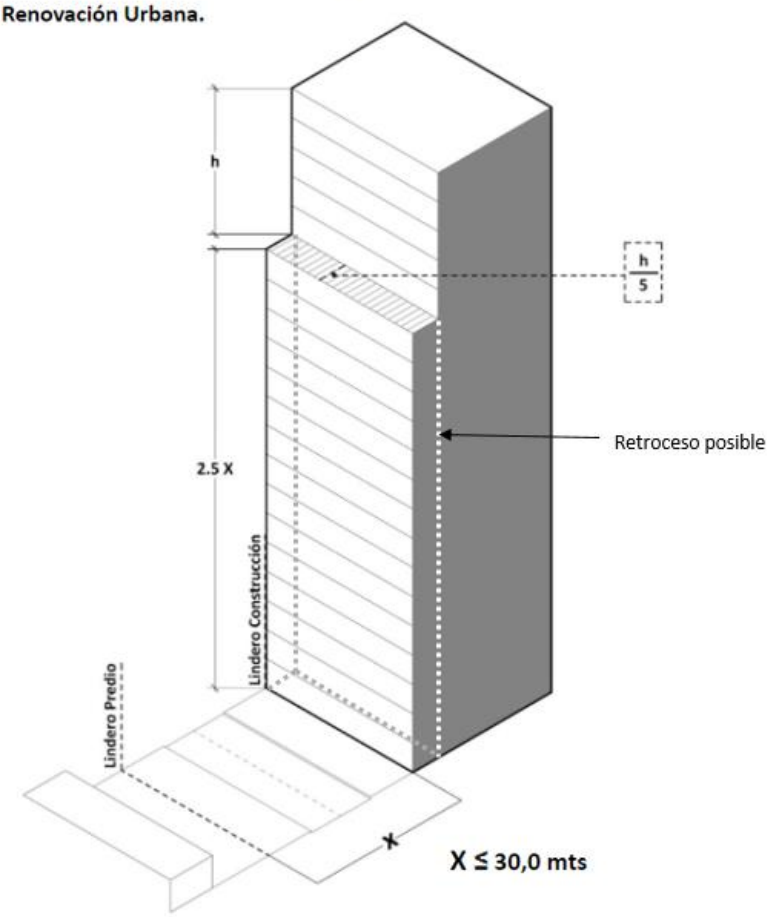
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

1.4 Retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos.

1.4.A Tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana.



Se podrá generar un único retroceso de la fachada con dimensión de un quinto (1/5) de la altura adicional de la edificación.

- **¿Cómo se definen los predios y manzanas irregulares a los que se refiere el numeral 2?**

El Plan de Ordenamiento Territorial y sus documentos anexos no contemplan una definición respecto a “predio irregular” y “manzana irregular”. La Secretaría evaluará la posibilidad de incluir estas definiciones en los actos administrativos que se expidan en virtud de la facultad reglamentaria.

- **El numeral 2.1 se refiere a los aislamientos laterales. En tipología continua, ¿es posible aislarse de forma voluntaria por efecto de diseño arquitectónico para cumplir con la habitabilidad requerida, aun cuando la edificación colindante no haya previsto aislamiento y exista una culata?**

Las normas establecidas en el numeral 2.1. no señalan prohibición sobre los aislamientos laterales voluntarios en tipología continua. No obstante, en caso de proyectarlos, éstos deben cumplir con las

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

dimensiones establecidas en la norma. Es de aclarar que el literal e) del numeral 2.1 debe interpretarse de manera armónica y sistemática con lo dispuesto en la literal d) del mismo numeral, es decir, resulta aplicable para tipología aislada. De esta manera, este numeral resulta ser una excepción al aislamiento lateral contemplado para esta tipología.

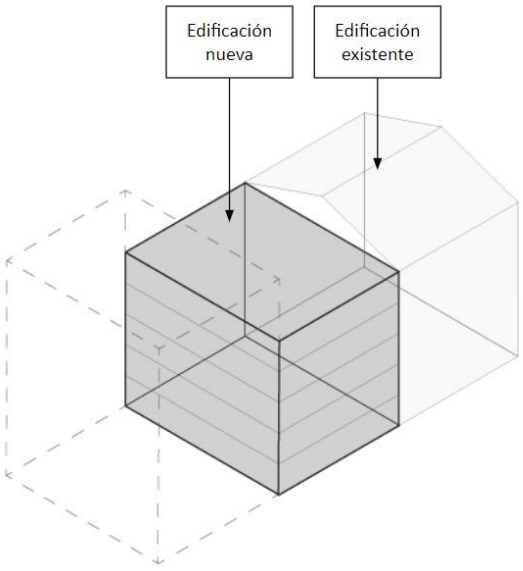
- **El numeral 2.1.e establece que la edificación deberá empatarse con la edificación colindante cuando ésta no haya previsto aislamiento lateral. ¿Esto aplica incluso cuando la edificación colindante no tenga licencia? ¿El empate es estricto? ¿Sobre qué profundidad?**

Respecto de la primera pregunta, el empate volumétrico en tipología aislada, previsto en el literal e) del numeral 2.1. aplica contra la edificación vecina que no haya previsto aislamiento, aunque no tenga licencia. Este aislamiento es posible desde el nivel del terreno, la placa superior del semisótano, o desde el nivel de empate.

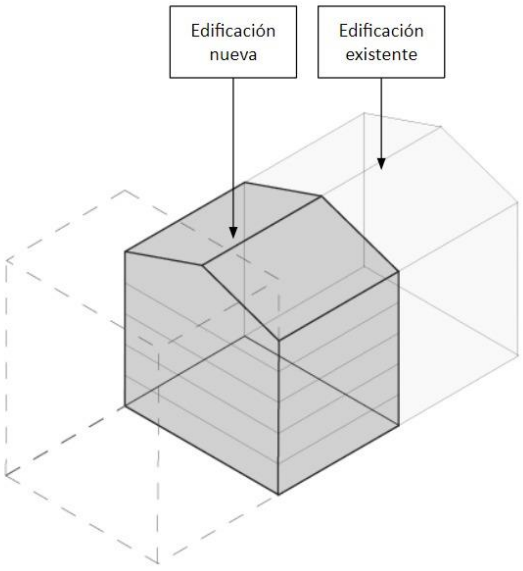
En cuando a la segunda pregunta, el empate volumétrico no se considera empate estricto. Tal empate volumétrico está referido a la altura o nivel de las edificaciones, tal como se ilustra en la siguiente imagen.

Empate volumétrico VS. Empate estricto

a. Empate volumétrico:



b. Empate estricto:



Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

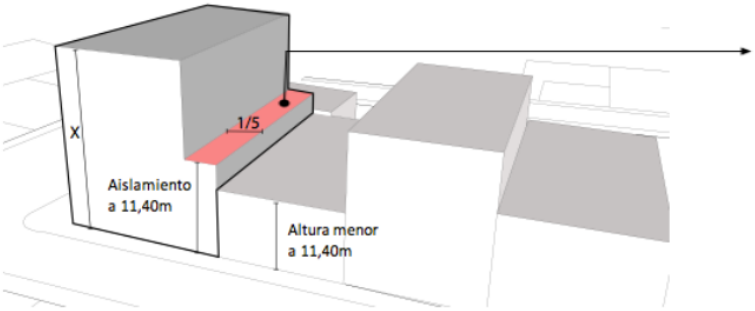
icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Sobre la tercera pregunta, tal como lo establece el literal a) del numeral 2.1. del manual de normas comunes a los tratamientos, el aislamiento lateral aplica a la totalidad del plano de fachada, y no depende de la profundidad de la edificación.

- **El numeral 2.1. f: en Tratamiento de Renovación urbana ¿Si el predio vecino está vacío o su altura es menor a 11.40 mts el nuevo proyecto colindante puede plantear una altura menor a los 11.40 mts o debe empatarse a esa altura?**

El literal f indica que, en el tratamiento de Renovación Urbana, a partir de la altura de 11,40m, se exige aislamiento lateral. Es decir que, en alturas menores, no se exige este aislamiento, tal como se explica en la siguiente imagen.

2.1. Aislamientos laterales



En tratamiento de renovación urbana, cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta no supera los once puntos cuatro (11.4) metros o es un predio vacío, el aislamiento lateral se debe prever a partir de una altura once puntos cuatro (11.4) metros.

Esto implica que en los predios que se encuentren en la condición descrita en dicho literal, la volumetría de la edificación a licenciar tiene la posibilidad de desarrollar una altura de hasta 11.40 metros antes de tener la obligación de disponer aislamiento lateral.

- **El numeral 2.2 literal d: en el aislamiento posterior debe prever la dimensión mínima definida para aislamiento posterior del predio o predios colindantes ¿no entendemos por qué la de los predios colindantes?**

El literal d) del numeral 2.2. busca evitar la existencia de culatas, razón por la cual, tiene en cuenta los aislamientos mínimos posteriores de los predios colindantes. Esta disposición debe aplicarse de manera articulada con el literal c) del mismo numeral y el literal b) del numeral 2.4. del anexo 5.

- **El numeral 2.2 literal f: En topografías inclinadas el aislamiento posterior se debe proponer desde el punto de intersección de la volumetría de la edificación con el terreno. Aclarar cuál sería ese punto de intersección.**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Se aclara que el literal que se refiere a predios con topografías inclinadas es el “g” del numeral 2.2. Este numeral indica que en topografías inclinadas el aislamiento posterior se debe proponer desde el punto de intersección de la volumetría de la edificación con el terreno, lo cual hace referencia a la línea natural del mismo.

- **El numeral 2.2 literal h: Si el proyecto se zonifica en tratamiento de mejoramiento Integral y propone un multifamiliar de menos de 3 pisos puede plantear patio de 2.00 mts de lado? posterior así el nuevo POT le haya asignado un nuevo tratamiento? Aclarar si al referirse a provenientes del tratamiento de Mejoramiento integral se refiere a que haya tenido licencia con esa norma o simplemente que en la zonificación con POT se localizaba en ese tratamiento.**

En cuanto a predios provenientes del tratamiento de Mejoramiento Integral conforme a normas anteriores a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, se refiere a aquellos que tenían asignado con anterioridad dicho tratamiento. Se refería al mejoramiento integral que pasa a consolidación, por lo que, resultan aplicables las normas de este tratamiento; en ese sentido, si se pretenden ampliar dejarían un patio de 4, 00 x 4,00 metros.

- **El numeral 2.2 literal i: ¿Cómo se exigen los aislamientos posteriores para futuras ampliaciones en altura? ¿Si con la norma con la cual fue expedida la licencia y en cumplimiento de la norma vigente en ese momento la exigencia era menor?**

Para este caso resulta aplicable lo señalado en el artículo 262 del Plan de Ordenamiento Territorial que señala: *“En las edificaciones que se pretenda ampliar pisos superiores, estas áreas ampliadas deberán cumplir con las normas vigentes, garantizando las condiciones de iluminación y ventilación en los pisos inferiores.”* En aplicación de esta disposición el aislamiento existente para la edificación que contó con la licencia respectiva puede mantenerse, cumpliendo con condiciones de ventilación e iluminación.

- **El numeral 2.3 literal a: ¿se eliminan los aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto o varios proyectos de la misma gestión por etapas? o proyectos independientes o a qué se refiere?**
  ¿Cómo se deben exigir los aislamientos cuando se engloben predios medianeros sobre el mismo costado de manzana y como se exigirían cuando
  además de los predios medianeros incluyan un predio esquinero?

El numeral 2.3 establece que la eliminación de aislamientos exigidos entre predios aplica en integraciones prediales, por englobe, por acuerdo entre diferentes propietarios de predios contiguos o cuando se presentan varios proyectos en una misma gestión. En este caso se aplica el numeral 2.5 "Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto".

Para los demás aislamientos se aplican las disposiciones del anexo 5.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **El numeral 2.4 Patios: ¿Cuál es la dimensión mínima de patio si la edificación que enmarca el patio tiene varias alturas?**

El numeral 2.4 literal "b" del anexo 5 indica que la dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio. Igualmente, en concordancia, con el literal "d" y el literal "i" del numeral 2.2, la dimensión mínima es de 4 metros.

- **El numeral 2.4, literal b. ¿No se establece una dimensión mínima de lado de patio independientemente de la altura en metros que se plantee?**

Sí se establece. Para ello, el numeral 2.2 "aislamiento posterior" literal "d" indica que *"la dimensión mínima de los patios es la distancia definida para el aislamiento posterior del predio",* esto es, una dimensión mínima es 4,00 metros.

- **El numeral 2.5. Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto. Los literales a,c y d son contrarios al numeral 2.3 literal a?.**

Son complementarios. El numeral 2.3 hace referencia a la eliminación de aislamientos laterales (numeral 2.1) y a la eliminación del aislamiento posterior (numeral 2.2) en edificaciones de un mismo proyecto resultado de integraciones prediales, por englobe, por acuerdo entre diferentes propietarios de predios contiguos o cuando se presentan varios proyectos en una misma gestión.

Por otro lado, el numeral 2.5 establece los lineamientos de los aislamientos entre edificaciones del mismo proyecto. Es decir, el numeral 2.3 elimina los aislamientos entre predios, y el numeral 2.5 establece aislamientos entre las edificaciones de un mismo proyecto.

- **El numeral 2.5. ¿Qué se entiende por plataforma? ¿Qué condiciones debe tener? ¿Es aplicable a todos los tratamientos urbanísticos? Lo anterior para efectos de la aplicación de norma sobre aislamientos.**

En el glosario del POT se hace referencia a la plataforma como una morfología edilicia. En ese orden, la plataforma corresponde a una tipología de edificación continua sobre la que se desarrollan generalmente una o varias torres aisladas. A partir del nivel superior de la plataforma se exigen aislamientos laterales. El POT no establece restricciones sobre esta tipología de edificación en las normas de los tratamientos urbanísticos.

- **El numeral 2.6. ¿El sótano puede iniciar su desarrollo desde el paramento de construcción o desde el lindero del lote?**

El sótano puede desarrollarse a partir del lindero del predio siempre y cuando se dé cumplimiento a lo dispuesto en el literal b) del artículo 128 y el numeral 6 del artículo 154 del Plan de Ordenamiento Territorial y que, adicionalmente no se plantee ser transferido y entregado como espacio público al Distrito.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **El numeral 2.6. No es claro en que zonas se permiten los sótanos y semisótanos, ¿es correcto afirmar que se permiten en todas las áreas de actividad?**

Los sótanos y semisótanos se permiten en las diferentes áreas de actividad, salvo lo dispuesto para la vivienda campestre y vivienda rural (art 390 – 472 del Plan de Ordenamiento Territorial).

- **El numeral 2.7. literal d ¿se debe exigir empate aun cuando la edificación colindante existente haya previsto un voladizo mayor al permitido por este POT y no cuente con licencia?**

Respuesta: El literal d) del numeral 2.7 del anexo 5 del Plan de Ordenamiento Territorial señala que se debe exigir el empate de voladizo, independientemente de si la edificación colindante ha contado con licencia o no.

- **El numeral 2.7. ¿Los voladizos se permiten sobre el control ambiental?**

Acorde a lo señalado en el literal b) del numeral 2.7 del anexo, si se permite voladizos sobre el control ambiental.

- **El numeral 2.8. Cubiertas: literal b: ¿El Hall de cubiertas puede ser un espacio cerrado?**

La definición de hall de cubiertas establecido en el literal b) del numeral 2.8 del anexo 5 del Plan de Ordenamiento Territorial, establece que se entiende “como un espacio cubierto de protección” y por lo tanto se entiende que es un espacio cerrado.

- **El numeral 2.9. literal c: ¿las rampas que se soliciten en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso a personas en condición de discapacidad deben plantearse como un acceso independiente al aprobado o puede ser el mismo?**

Puede ser el mismo, siempre y cuando, cumpla con la exigencia de estas rampas deben atenderse acordes tanto con la norma nacional como la NSR.

- **El numeral 2.9 literal d, del numeral 2.9, estableció que “Las rampas deberán cumplir las dimensiones y características establecidas en la norma técnica colombiana NTC- 3313”, INQUIETUD: ¿Podría el POT adoptar una NTC no reglamentada por la Normativa Nacional? Adicionalmente no encontramos la NTC citada**

La numeración de la NTC señalada en el literal d) del numeral 2.9 corresponde a un error tipográfico. En ese sentido, debe entenderse que se remite a la NTC 4143 cuyo nombre corresponde con el señalado en el literal referido “ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICIOS Y ESPACIOS URBANOS. RAMPAS FIJAS ADECUADAS Y BÁSICAS” que además es incorporada en el título K.3.2.7.2 de la NSR-10.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **El numeral 3.1 Dimensionamiento de antejardines. "En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente. En esos tratamientos, solo se permitirán los retrocesos en primeros pisos cuando se planteen para cumplir con las condiciones sobre retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos, cuando se dispongan áreas privadas afectas al uso público producto de los requerimientos de mitigación del uso o cuando se utilicen como parte del aprovechamiento económico y funcional de áreas comerciales, servicios o dotacionales. Estas áreas deberán estar a nivel del espacio público, dando continuidad a éste y libre de cerramiento" (Subrayado fuera de texto) INQUIETUD: Entenderíamos que a los tratamientos de desarrollo y renovación no les aplica el numeral 3.1. Dimensionamiento y empate de antejardines. No hay condiciones de empate con antejardín existente en el anexo 5, salvo que la dimensión del antejardín existente sea diferente al determinado en el mapa (Literal c del numeral 3.1) Si esto es así, quisiéramos saber por qué en estos tratamientos (Renovación y desarrollo) hay dimensionamiento de antejardín en el mapa.**

Para el tratamiento de renovación urbana el anexo 5 establece en el numeral 3 que en los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.

Así mismo el numeral 1.4 "Retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos", el literal "e" determina los englobes que deben dar cumplimiento a lo estipulado en las disposiciones sobre Dimensionamiento y empates de antejardines.

El literal "e", podría complementarse con "englobes o predios".

- **El numeral 3.1. literal c) En predios cuya dimensión del antejardín existente sea diferente a la determinada en el mapa CU 5.5, se debe prever empate con la dimensión del predio colindante. La expresión "diferente" se refiere a una dimensión MAYOR de antejardín existente del predio colindante?**

Se refiere a cualquier dimensión que no es igual a la del mapa, verificada mediante la correspondiente licencia de construcción, indistintamente que la dimensión sea mayor o menor.

- **Cuando se habla de antejardines existentes, ¿es correcto interpretar que corresponden a los antejardines aprobados mediante licencia de construcción?**

Para hablar de antejardines existentes se deben evaluar 2 situaciones según el articulado. De acuerdo con el artículo 315 referente a la regularización de la ocupación de antejardines una de las condiciones es que la dimensión del antejardín existente sea igual o inferior a 3.50 mts, en este caso el antejardín es el existente en sitio.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Por otro lado, para la aplicación del numeral 3 del anexo 5 referente a antejardines, tal como señala este manual, las licencias de construcción se tendrán en cuenta para dimensionamiento y empate de antejardines.

- **En el numeral 7.1, ítem de Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público, cuando se habla que se podrá localizar la cesión de espacio público exigido en sitio en dicha área hasta un 25% máximo, en caso de tener una configuración geométrica de polígonos irregulares donde se permite que en su interior se inscriba un círculo cuya área corresponda mínimo al 40% del área total de la cesión en sitio, ¿se puede inscribir parte del círculo que se me exige incluyendo hasta el 25% máximo del control ambiental?**

Se precisa que el numeral de elementos para el cumplimiento de las cesiones de espacio público es el 7.2.

Con respecto a la pregunta, la respuesta es sí, se puede incluir el control ambiental de acuerdo con las excepciones y porcentajes establecidos para esta área en el cuadro de "normas comunes a todos los tratamientos para el cumplimiento de la cesión de espacio público" que se encuentra en el numeral 7.2 del Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.

- **En el numeral 7.1, ítem de Accesibilidad cuando se establece que "se deberán generar pasos peatonales a nivel como mínimo cada 100 metros para cruzar las cesiones de espacio público" como se configuran esos pasos peatonales.**

Se precisa que el numeral de elementos para el cumplimiento de las cesiones de espacio público es el 7.2.

De acuerdo con los parámetros de accesibilidad establecidos, se deben configurar pasos peatonales como mínimo cada 100 metros para cruzar las cesiones de espacio público, esto se refiere a pasos y circulaciones peatonales sobre polígonos de cesión de espacio público que tienen una proporción geométrica alargada y con longitud que excede esta distancia. Esta condición mitiga la generación de largas distancias para el cruce peatonal y mejora la continuidad de la circulación peatonal en los esquemas urbanísticos.

- **En el numeral 7.1, ítem de Accesibilidad cuando se habla que "*las áreas de cesión para espacio público deben garantizar accesibilidad vehicular según los siguientes parámetros*" ¿qué pasa con los Polígonos con un área igual 5.000 m2?**

En la condición establecida para la accesibilidad vehicular ya se encuentran incluidos los polígonos con un área igual a 5000 m2 así: Polígonos con un área igual o mayor a cinco mil (5.000) m2 y menor a diez mil (10.000) m2 debe estar delimitado mínimo el 40% de su perímetro por una vía vehicular pública.

- **En el numeral 7.1, ítem Fragmentación de la cesión y globos mínimos, cuando se habla que "en proyectos de licenciamiento directo, como mínimo el 70% de la cesión se deberá dejar**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

en un solo globo, el área restante en globos mínimos de 400 m2" ¿se podría entender que se permite el pago parcial de la cesión en sitio?

Con respecto a la pregunta, la respuesta es no. El pago compensatorio y sus condiciones está planteado cuando el cálculo de la cesión total resulte en áreas inferiores a 400m2, en ese sentido, si el cálculo de la cesión del proyecto es mayor a 400 m2, debe dejarse en sitio bajo las condiciones establecidas en el cuadro "normas comunes a todos los tratamientos para el cumplimiento de la cesión de espacio público" que se encuentra en el numeral 7.2 del Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos, en lo correspondiente a fragmentación de la cesión y globos mínimos.

- **Las cesiones de espacio público exigido están conformadas por parques, plazas y plazoletas, ¿la definición de este planteamiento es libre, deben ser los tres o puede ser uno de ellos? La entrega al Distrito depende de su aprobación y los lineamientos para su diseño son diferentes a la entidad que corresponda (IDRD o IDU).**

De acuerdo con la definición de elementos para el cumplimiento de las cesiones de espacio público, en los proyectos urbanísticos se podrán generar espacios públicos en cualquiera de estas categorías mencionadas, las cuales tienen una definición específica en el Plan de Ordenamiento Territorial.

La entrega al Distrito dependerá de los requerimientos establecidos por la entidad competente para su recibo material y escrituración; para ello, se dará aplicación a lo dispuesto en el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

- **¿Cómo debe inscribirse un círculo del 40% del área total de la cesión en polígonos irregulares? Ejemplos.**

  Cuando la norma de configuración geométrica establece "Para la configuración geométrica de polígonos irregulares se permite que en su interior se inscriba un círculo cuya área corresponda mínimo al 40% del área total de la cesión en sitio" ¿el termino inscribirse se refiere a que el circulo debe tocar todos los linderos del polígono irregular? O simplemente que quepa dentro del polígono.

En efecto, y de acuerdo con las condiciones establecidas para la configuración geométrica de las cesiones, los polígonos irregulares deben contener el círculo en la proporción planteada, por esa razón, el círculo podría tocar uno o varios de los linderos del perímetro de la cesión, podría simplemente quedar contenido sin tocar el perímetro, pero en ningún caso podría quedar fuera de los límites del polígono irregular a excepción del porcentaje establecido en el caso particular de proyectos que cuenten con controles ambientales.

- **¿En el marco de lo definido en el numeral 9.2 cuando se habla de proyectos con estacionamientos abiertos al público, a que se refiere**?

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Cuando el literal a, del numeral 9.2 se refiere a "proyectos con estacionamientos abiertos al público", y en la medida que lo relaciona con el cumplimiento de las normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se debe entender que se hace referencia a los estacionamientos de los edificios abiertos al público definidos en el artículo 2.2.1.1 del Decreto ibidem, y que se dispongan en el proyecto en el marco del cumplimientos de los artículos 389 y 390 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Sobre el particular, la norma nacional en comento dispuso:

"Edificio abierto al público: Inmueble de propiedad pública o privada de uso institucional, comercial o de servicios donde se brinda atención al público".

- **En relación con lo dispuesto en el literal c del numeral 9.2 que señala *"(...) En cumplimiento del artículo 62 de la Ley 361 de 1997, en ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad".* Es correcta nuestra interpretación, cuando el citado artículo hace referencia a las unidades residenciales, todos los proyectos que planteen el uso de vivienda deben cumplir con al menos un (1) cupo de estacionamientos habilitado para personas con movilidad reducida?**

No. Para este tema en particular, lo primero que se debe señalar es que, en virtud de lo establecido en el artículo 572 del Plan de Ordenamiento Territorial, prevalece lo estipulado en el articulado respecto a lo señalado en los documentos que hacen parte integral del mismo, incluidos los manuales. Para el caso concreto, la exigencia de áreas mínimas para estacionamientos está establecidas en el artículo 389 del POT y en el numeral 9.2 del anexo 5, y en una lectura integral de estas dos disposiciones, solo se debe cumplir con exigencia de cupos de estacionamientos para el uso residencial multifamiliar.

Para las otras tipologías del uso residencial, no es exigible la provisión de áreas para estacionamientos y por consecuencia de cupos mínimos accesibles para personas con discapacidad, salvo que las nuevas urbanizaciones o los proyectos que incluyan varias unidades residenciales (colectiva o con soluciones habitacionales con servicios) decidan proveer estacionamientos, caso en el cual debe haber al menos un (1) espacio habilitado y debidamente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad.

- **¿Cuándo el literal C del numeral 9.2 del anexo 5 del POT incluye el término en "ningún caso", a que se refiere?**

Para efectos de lo dispuesto en el literal C del numeral 9,2 del anexo 5, y en concordancia con lo establecido en el artículo 62 de la ley 361 de 1997, el término "en ningún caso" se refiere a que cuando se opte por generar estacionamientos para usos y áreas de actividad que no tengan exigencias mínimas en la tabla contenida en el artículo 389, los cupos accesibles para personas con discapacidad deben ser generados en una relación de un cupo por cada 3000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos, los cuales deben estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- **En el marco de la remisión que se hace en el numeral 9.3 del anexo 5 del POT a la Ley 1964 de 2019, ¿Qué se consideran vehículos cero emisiones en el POT de Bogotá?**

Las disposiciones sobre estacionamientos incluidas en el anexo 5 del POT, referidas a cupos mínimos para Estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones (Num 9.3), deben generarse para vehículos que se enmarquen en las definiciones, normas y reglamentaciones de la Ley 1964 de 2019, o la que la adicione, modifique o sustituya.

- **En predios que tienen frente a vías menores a 6.00 m, ¿Cómo se cumple con la obligación de prever un cupo de estacionamiento para vehículos que transportan movilidad reducida y vehículo cero emisiones?**

  ¿Cuál es la solución para los proyectos que por imposibilidad técnica no puedan plantear los cupos de estacionamientos obligatorios?

Lo primero que se debe señalar es que, en virtud de lo establecido en el artículo 572 del Plan de Ordenamiento Territorial, prevalece lo estipulado en el articulado respecto a lo señalado en los documentos que hacen parte integral del mismo, incluidos los manuales. Bajo esta premisa, las disposiciones sobre estacionamientos incluidas en el anexo 5 del POT, deben leerse de manera armónica con las disposiciones contenidas en el Subcapítulo de NORMAS COMUNES SOBRE ESTACIONAMIENTOS (Artículos 389 a 391) y bajo el entendido que éstas priman acorde a la norma precitada. En este sentido las exigencias contenidas en el anexo 5 referidas a cupos mínimos accesibles para personas con discapacidad (Num 9,2) y cupos mínimos para Estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones (Num 9.3), se generan como un porcentaje de los cupos habilitados en función de las áreas mínimas, máximas y adicionales establecidas en el artículo 389 y en el parágrafo 2 del artículo 390A.

Por lo anterior, teniendo en cuenta la imposibilidad de acceso vehicular a estos predios y en concordancia con lo definido en el parágrafo 2 del artículo 390ª, no será obligatorio la provisión de cupos de estacionamientos accesibles para personas con discapacidad, y tampoco de cupos mínimos para estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones en los proyectos que se desarrollen en predios sin posibilidad de acceso vehicular a los mismos.

En todos los casos, cuando se licencie el uso de servicios de parqueaderos se debe cumplir con los porcentajes y demás disposiciones para la provisión de cupos accesibles para personas con discapacidad (Num 9,2) y cupos para Estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones (Num 9.3), según lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial y su anexo 5.

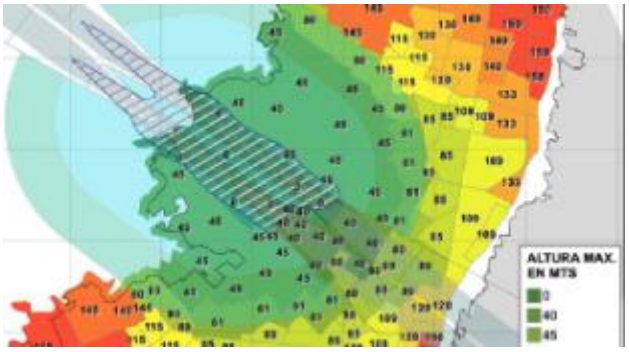
- **Revisado el mapa que contiene la sectorización por altura del espacio aéreo de Bogotá, se pudieron evidenciar unas zonas donde se indica una altura máxima de 0.00 metros como se armoniza esta disposición con la altura establecida en las UPL. Ver esquema 2**

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



Las zonas señaladas con altura máxima 0 corresponden con las áreas donde operan los aeropuertos de El dorado y Guaymaral, por las restricciones señaladas por la AERONAUTICA CIVIL. Tratándose de la Operación Estratégica Distrito Aeroportuario, la altura se definirá en la correspondiente actuación estratégica.

- **Sobre alturas de las edificaciones se pregunta: ¿Con que precisión se puede entender la diferencia de alturas en metros si al revisar dicho mapa no es legible su aplicación por mazanas? Ver esquema 2**

Para estos efectos, la Secretaría remitirá a las Curadurías la información en formato digital que facilite dicha verificación.

PREGUNTAS ANEXO 6 - MANUAL DE NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

- **En el numeral 1.10 del manual se establece que no se permiten nuevos sótanos ni semisótanos en los BIC N1. Sin embargo, las edificaciones sí se pueden ampliar. De acuerdo con esto, ¿es posible realizar ampliaciones de los sótanos y semisótanos existentes? En caso de realizar una ampliación aislada del BIC, ¿ésta puede tener sótanos y semisótanos? De ser afirmativa la respuesta, ¿qué condiciones y aislamientos se deben tener en cuenta respecto al BIC?**

Para los BIC N 1 no se permite la construcción de nuevos sótanos ni semisótanos, incluso en ampliaciones aisladas.

Para los BIC N2 y N3, este mismo numeral dispone que se permite la construcción de sótanos o semisótanos, excepto bajo áreas de antejardines o aislamientos posteriores, con el fin de garantizar la permeabilidad del suelo y los valores paisajísticos asociados a la arborización en esas áreas. Esta intervención debe garantizar la estabilidad del inmueble y de sus predios colindantes y no podrá

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

alterar sus condiciones patrimoniales, respetando los elementos constitutivos que se encuentran en el subsuelo y que respondan al estudio de valoración.

Lo anterior queda sujeto al estudio y aprobación que realice la autoridad de cultura competente.

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.