CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4
Bogotá D.C.

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 21/05/2025 7:35:18 a. m.
Salida VUR No: 25-3-10415

Tipo Documento: Concepto de Norma

21 MAY 2025

Señores:
CONSULTING GLOBAL GROUP SAS
arqdgonzalez.consulting@gmail.com
La Ciudad

25-3-01949

Radicado Interno: 25-3-11018

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-2013**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, me permito informarles que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*", el predio presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 87 C 71 B 20 SUR	**CHIP**: AAA0150AFJZ
LOCALIDAD: BOSA	**BARRIO:** LA INDEPENDENCIA
UPL: EDEN	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)		**Zona:** Receptora de soportes urbanos
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a malla vial intermedia	**Tratamiento:** mejoramiento Integral (MI/3)

Por otro lado, el predio se encuentra parcialmente en **ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL** de la siguiente manera:

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Áreas de especial Importancia Ecosistémica.	Sistema hídrico.	Cuerpos hídricos naturales. Río Tunjuelo	N/A

Ríos y Quebradas. Corrientes de agua naturales canalizadas o en estado natural que hacen parte del sistema de aguas continentales, dominado esencialmente por el flujo permanente o semipermanente de agua y sedimentos y en cuyo proceso se genera un conjunto de geoformas asociadas que conforman el sistema fluvial.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente realizará intervenciones de recuperación, restauración, mantenimiento y protección ambiental que permitan mejorar la calidad de los ríos, quebradas y humedales, así como soluciones basadas en naturaleza, intervenciones hidráulicas e infraestructuras permitidas de conformidad con el régimen de usos, que mejoren los servicios ecosistémicos.

Las autoridades ambientales competentes o la comisión conjunta cuando aplique, deberán realizar el acotamiento de ríos y quebradas, lagos y lagunas, humedales y nacimientos de agua conforme a lo definido en el Decreto 1076 de 2015 adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo modifique o sustituya.

En todo caso, las áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes, categorías y elementos constituyen **SUELO DE PROTECCIÓN**.

Al respecto, el parágrafo 1 del artículo 12 del Decreto 555 de 2021, indica:

"***Parágrafo 1***. *El suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro de*

cualquiera de las anteriores clases de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse ..." (Sublineas fuera de texto).

De otra parte, el predio se encuentra parcialmente en áreas de reserva del sistema del espacio público peatonal y para el encuentro. Al respecto del manejo de las áreas de reserva, el Decreto 55 de 2021 (POT), establece:

*"**Artículo 378. Zonas de reserva**. La zona de reserva es la demarcación cartográfica indicativa de aquellas áreas del territorio Distrital, que se consideran necesarias para la localización, ampliación y/o futura construcción de obras, proyectos o infraestructura de soporte de las estructuras del territorio.*

La entidad que pretenda la construcción de la obra, proyecto o infraestructura y sobre la cual no se haya definido zona de reserva en el presente Plan o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, deberá solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación su adopción e incorporación respectiva, así como su levantamiento en caso que no se requiera. La Secretaría Distrital de Planeación podrá adoptar e incorporar o levantar zonas de reserva de acuerdo con estudios técnicos y análisis específicos desarrollados por la entidad o con participación de otras entidades del Distrito.

Las zonas de reservas y sus modificaciones serán adoptadas mediante acto administrativo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, entidad que tendrá la información oficial de las mismas.

***Parágrafo 1.** La adopción de una reserva no será requisito previo para la imposición de una futura afectación, ni es un requisito para adelantar los procesos de adquisición predial, de declaratoria de utilidad pública, declaratoria de condiciones de urgencia, anuncio de proyecto o de cualquier otro instrumento de planeamiento y/o gestión de suelo.*

***Parágrafo 2**. Las zonas de reserva adoptadas en el presente plan, 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 POT o el acto administrativo requerido, para que les sean aplicables las normas específicas establecidas en el presente plan.*

***Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva.** Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo.*

***Parágrafo 1.** En las zonas de reserva no se podrán localizar áreas para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP y cesiones urbanísticas de un sistema distinto al que pertenece la zona de reserva, salvo que haga parte de un proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible.*

***Parágrafo 2.** Se podrán solicitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales y se aumente el número de pisos y áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias.*

***Artículo 380. Entrega de los suelos objeto de reserva.** En los predios en que se pretendan licenciar actuaciones urbanísticas, y sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva podrán entregarlas al Distrito cumpliendo con las condiciones definidas para el reparto equitativo de cargas y beneficios del tratamiento donde se localice, conforme a lo definido en el presente Plan.*

***Artículo 381. Obtención de suelo para sistema de espacio público peatonal para el encuentro, demarcados como zonas de reserva.** Con el fin de que la administración distrital obtenga el suelo de propiedad privada señalado como áreas de reserva para el sistema de espacio público peatonal para el encuentro, se podrán utilizar uno o varios de los siguientes mecanismos:*

1.Entrega al Distrito Capital a través de los sistemas de reparto de cargas y beneficios y las condiciones específicas definidos para los distintos tratamientos urbanísticos en el presente plan.

2.Adquisición predial por parte de la administración distrital.

3.Entrega de suelo al Distrito Capital como forma de cumplimiento parcial o total de las obligaciones urbanísticas objeto de pago compensatorio en dinero en los distintos tratamientos urbanísticos.

4.Entrega de suelo al Distrito Capital a través de transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

5.Entrega al Distrito Capital a través de mecanismos de aprovechamiento económico del espacio público posterior a la entrega de las áreas en zonas de reserva.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANO 3

> ***Parágrafo.*** *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 de las que trata el presente artículo, así como la correspondiente entrega de las áreas localizadas en zonas de reserva, se reglamentarán por la administración distrital con posterioridad a la adopción del presente Plan."*

Finalmente, y de acuerdo con la información proporcionada por la manzana catastral identificada con el código de sector 004641028, se evidencia que sobre el predio en cuestión podrían estar configurándose escenarios de asentamientos humanos producto de procesos de ocupación informal.

En este sentido; el Decreto Distrital 555 de 2021 (POT) define la **Legalización Urbanística** como uno de los instrumentos que precisa y articula las decisiones de ordenamiento, y lo define en los siguientes términos:

> *"**Artículo 499. Legalización Urbanística**. Es el instrumento mediante el cual se reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad urbanística y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y que se ha constituido sin licencia de urbanización o que aún cuando la obtuvo no se ejecutó. La legalización aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas de los comprometidos en su desarrollo.*
>
> *El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hace las veces de licencia de urbanización y se configura en el soporte del trámite de licencias de construcción, y sus modalidades o de reconocimiento y de titulación de las viviendas y cesiones públicas para espacio público y equipamiento comunal de los predios incluidos en la misma.*
>
> *La Secretaría Distrital de Planeación aprobará, mediante resolución, la legalización urbanística de los asentamientos humanos con base en el Estudio Urbano Zonal que se elabore.*
>
> ***Parágrafo 1.*** *La administración distrital reglamentará mediante Decreto, dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan las condiciones aplicables a la legalización urbanística. Entre tanto se expide la reglamentación específica se mantendrá vigente el Decreto Distrital 476 de 2015 modificado por los Decretos Distritales 800 de 2018 y 770 de 2019.* [1]
>
> ***Parágrafo 2.*** *La legalización no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad, posesión o tenencia de los predios incluidos dentro del ámbito de aplicación. Sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a la legalidad urbanística, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del asentamiento humano y se rige por lo dispuesto en Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que los modifique o sustituya.*
>
> ***Parágrafo 3.*** *No procede la legalización urbanística de un asentamiento informal cuando la totalidad de los predios se encuentren ubicados en suelos de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997.*
>
> ***Parágrafo 4.*** *Para los asentamientos humanos de origen informal ubicados en la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, el concepto de normalización hace referencia a aquellos ubicados en la franja de adecuación, excluidos de la reserva forestal, de acuerdo con lo señalado en el Fallo del Consejo de Estado n.° 25000232500020050066620, y que se encontraban en trámite de legalización al momento de decretarse la medida cautelar de dicho proceso , de tal manera que son objeto de estudio para resolver la legalización urbanística.*
>
> ***Parágrafo 5.*** *En aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, los polígonos de los desarrollos de origen informal consolidados, ubicados en suelo rural o de expansión urbana e identificados en el mapa CG-2.1 "Clasificación del Suelo", se incorporarán al perímetro urbano, una vez culmine el proceso de legalización, sin necesidad de ser declarados como áreas de manejo diferenciado dentro de planes parciales.*
>
> ***Parágrafo 6.*** *En los casos de planes parciales que se adopten en suelo de expansión urbana a partir de la entrada en vigencia del presente Plan, en los cuales existan asentamientos humanos de origen informal que se definan como área de manejo diferenciado, se podrá adelantar el trámite de legalización urbanística si cuenta con las condiciones técnicas.*
>
> ***Parágrafo 7.*** *Los asentamientos objeto de legalización construidos en antiguas áreas de afectación minera que cuenten con concepto favorable de riesgos por parte del IDIGER, no requerirán concepto de la autoridad ambiental competente en lo relacionado con antecedentes mineros para su legalización."*

(Referencia fuera de texto)

[1] Reglamentado por el Decreto 165 del 02 de mayo de 2023 *"Por medio del cual se reglamenta el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, se establecen las condiciones aplicables al procedimiento de legalización urbanística de asentamientos humanos en Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones."*

En este sentido, y considerando que sobre el predio recae un aparente escenario de asentamiento humano, será el acto administrativo mediante el cual se apruebe la legalización el que brinde soporte al trámite de licencias de construcción, a través de la regulación de los usos del suelo, la ocupación, la volumetría, la edificabilidad, las cargas urbanísticas, entre otros aspectos urbanísticos relevantes.

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3